

## Geschäftsleitung

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 18. November 2021

**2021/72 0.14      Stadtentwicklung  
Machbarkeitsstudie Gemeinschaftszentrum Farbstrasse, Arbeitsvergabe und  
Kreditbewilligung**

### Beschluss Geschäftsleitung

1. Für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für ein Gemeinschaftszentrum an der Farbstrasse wird ein Kredit von 60'000 Franken bewilligt.
2. Die Aufwendungen sind der Erfolgsrechnung 2021 bzw. 2022 wie folgt zu belasten:  
  
Konto 9532.3131.00                      60'000 Franken  
(Planungen und Projektierungen Dritter)
3. Die Abteilung Immobilien wird beauftragt und ermächtigt, die Vergabe im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
4. Der Auftrag wird an JOM Architekten GmbH, Zürich vergeben.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist teilöffentlich (nicht öffentlich sind die Angaben der nicht berücksichtigten Büros).
6. Mitteilung durch Abteilung Immobilien an:
  - JOM Architekten GmbH, Aargauerstrasse 70, 8048 Zürich
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Alle Geschäftsbereiche
  - Abteilung Immobilien
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Ein Neubau des Feuerwehrgebäudes an einem neuen Standort ist in Planung, wodurch der aktuelle Standort an der Farbstrasse 3/5 in Zukunft nicht mehr benötigt und eine neue Nutzung des Areals möglich wird. Ein Gemeinschaftszentrum an dieser Lage unweit des Zentrums Oberwetzikon hat aus strategischer Sicht grosses Potenzial, um zu einer Aufwertung des zentrumsnahen Gebiets beizutragen und sich in absehbarer Zeit zu einem vielgenutzten Ort der Begegnung zu entwickeln. Dazu ist ein attraktiver Nutzungsmix zu wählen.

In Sommer 2021 wurde eine verwaltungsinterne Bedarfsabklärung durchgeführt, um einen Überblick über die Raumbedürfnisse aus Sicht der Stadt Wetzikon zu erhalten. Das Ergebnis dieses Prozesses ist eine Zusammenstellung der Raumbedürfnisse aus den verschiedenen Geschäftsbereichen, ohne dabei bereits eine Priorisierung der Nutzungsvorschläge vorzunehmen bzw. den gewünschten Räumen bereits bestimmte Flächen zuzuweisen.

Zum Zeitpunkt des Projektbeginns im Juni 2021 umfasste der Planungssperimeter primär das Grundstück mit der Katasternummer 8146. In der Zwischenzeit wurde der Planungssperimeter aufgrund von neueren Entwicklungen erweitert. Zum Planungssperimeter zählen neben diesem Grundstück weitere angrenzende Parzellen im Eigentum der Stadt bzw. im Eigentum von privaten Personen (siehe Abbildung).



Die Grundstücke mit den Katasternummern 8146 (rot) und 5453 (gelb) sind im Eigentum der Stadt Wetzikon, ebenso wie die Strasse mit der Nr. 8145 (violett). Die Grundstücke 1505 (grün) und 1506 (blau) gehören aktuell noch Privatperson, aber ein Erwerb durch die Stadt Wetzikon scheint möglich, weshalb schlussendlich dieser erweiterte Planungssperimeter für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie gewählt worden ist.

### Aufgabenstellung

Es wird ein zweistufiges Vorgehen bei der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie angestrebt. Im **ersten Schritt** sollen die Auftragnehmer die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen Neubau an der Farbstrasse klären und auf der Grundlage des vorliegenden Dokuments und der darin enthaltenen Rückmeldungen der verwaltungsinternen Bedarfsabklärung mögliche Volumen und Kubaturen eines zukünftigen Neubaus definieren. Dabei kann mit Varianten gearbeitet werden. Das Resultat dieses ersten Schritts soll in Form eines kurzen Berichts vorliegen, der die wesentlichen Informationen und Visualisierungen enthält. Im **zweiten Schritt** soll anschliessend eine Diskussion innerhalb der Stadtverwaltung stattfinden mit dem Ziel, die Raumbedürfnisse zu priorisieren. Der vorliegende Bericht aus der ersten Phase der Machbarkeitsstudie mit den gesamthaft möglichen Volumen und Kubaturen bildet hierfür die Basis. Sobald die Raumbedürfnisse mit konkreter Zuweisung von Flächen (in Quadratmetern) feststehen, werden

diese gegenüber dem Auftragnehmer kommuniziert. Mit diesen Informationen soll dann die finale Version der Machbarkeitsstudie erstellt werden.

## **Offerten**

Für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie wurden zwei Offerten bei qualifizierten Büros angefragt. Den Büros wurde ein detaillierter Beschrieb der Vorstellungen der Auftraggeber auf der Grundlage der bisherigen Arbeiten zugeschickt.

Folgende Architekturbüros haben Offerten eingereicht:

- JOM Architekten GmbH, Aargauerstrasse 70, 8048 Zürich  
Offerte vom 4. November 2021, Fr. 41'721.90 (inkl. MWST)

Die Offerte der JOM Architekten GmbH ist deutlich günstiger, sogar wenn die zusätzlichen externen Leistungen von Landschaftsarchitekten (vorgesehen ist eine Zusammenarbeit mit [REDACTED]) ebenfalls miteinbezogen werden und es wird ein Kostendach festgelegt. Die Offerte überzeugt auch dadurch, dass sie sich eng an der im Aufgabenbeschrieb aufgeführten zweistufigen Vorgehensweise orientiert. Zudem ist davon auszugehen, dass die Arbeiten zeitnah beginnen können. Darüber hinaus verfügt die JOM Architekten GmbH aufgrund der Mitarbeit bei der Gebietsanalyse Binzacher bereits über umfangreiches stadtspezifisches Wissen. Dies gilt ebenso für das Landschaftsarchitekturbüro Hager AG, das im Rahmen des durch die Stadtplanung durchgeführten Varianzverfahrens Aufwertung Zentrum Oberwetzikon innovative Ideen präsentiert hat. Es ist sicher sinnvoll, bei der Offerte der JOM Architekten GmbH noch eine Reserve einzubauen. Sogar wenn die Kosten noch um 10'000 Franken steigen würden, befände sich der Betrag immer noch deutlich unter der anderen Offerte, in der die MWST nicht einberechnet sind.

Für die Offerte der [REDACTED] spricht die grössere Erfahrung mit vergleichbaren Projekten und auch in der praktischen Umsetzung, so z.B. dem Kultur- und Kongresshaus in Mels (Verucano genannt) oder dem Umbau der Alten Fabrik in Rapperswil zu einer multifunktionalen Stadtbibliothek.

## **Kredit und Finanzkompetenzen**

Für die Machbarkeitsstudie Gemeinschaftszentrum sind im Budget 2021 und im Budget 2022 (vorbehaltlich der Genehmigung durch das Parlament) je 60'000 Franken (Konto 9532.3131.00) eingestellt. Gemäss Art. 21 des Verwaltungsreglements liegt die Kreditkompetenz für neue, im Budget enthaltene Ausgaben bis maximal 100'000 Franken bei der Geschäftsleitung.

## **Erwägungen**

Für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für das Gemeinschaftszentrum ist externe Unterstützung in fachlicher und personeller Hinsicht notwendig. Die Offerte der JOM Architekten GmbH überzeugt in Inhalt und Vorgehensweise und ist preislich angemessen. Darum soll der Auftrag entsprechend vergeben werden.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Senn', with a stylized, wavy line extending from the end.

**Geschäftsleitung Wetzikon**  
Maja Senn, Assistentin