

Gemeinde Bassersdorf

Gemeinderat

Archiv: 04.06.1
Geschäft: 2025-035
Status: öffentlich
Stossrichtung: 1 Wohnen und Arbeit / 3 Mobilität und Infrastruktur

Beschluss des Gemeinderates vom 4. Februar 2025

Kommunale Planung, Gebiet Bahnhof Süd, Ortsbaulicher Studienauftrag, Programm- und Kreditgenehmigung

Das Wichtigste in Kürze

Im Gebiet Pöschen / Gmeindwisen südlich des Bahnhofs Bassersdorf ist in der rechtskräftigen BZO neu eine fünfgeschossige Wohn-Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht verfügt. Es soll in den nächsten Jahren mit den Phasen Studienauftrag, Richtprojekt und Gestaltungsplanverfahren zur Planungs- und Baureife führen. Mit vorliegendem Beschluss wird das Arbeitsprogramm für den Studienauftrag zur Abgabe an die Teams sowie ein für die Bearbeitung benötigter Kredit von CHF 373'000 genehmigt.

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf wurde das Gebiet Pöschen / Gmeindwisen von der Gewerbezone in eine fünfgeschossige Wohn-/ Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Basis dazu war der Masterplan Bahnhof Süd / Gebiet Grindel vom 30. September 2020, der über ein grösseres Gebiet südlich der SBB-Gleise eine Entwicklung vorsah.

Die gesamtrevidierte BZO ist im Februar 2024 in Kraft getreten. In den nächsten Jahren sollen mittels ortsbaulichem Studienauftrag, einem Richtprojekt über das ganze Gebiet Bahnhof Süd und dem Gestaltungsplan im aktuell eingezonten Gebiet Bahnhof Süd die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung in Etappen geschaffen werden.

Seit Sommer 2024 ist die Phase Studienauftrag in Vorbereitung. Eine erste Sitzung mit dem Beurteilungsgremium, bestehend aus externen Fachpreisrichter/-innen und drei Vertretern des Gemeinderates (Gemeindepräsident, Ressortvorsteher Bau + Werke, Ressortvorsteher Finanzen + Liegenschaften) als Sachpreisrichter/-innen mit Stimmrecht und Fachberatern ohne Stimmrecht hat im September 2024 stattgefunden, mit Aufstart der Erarbeitung des Arbeitsprogramms. Dieses wurde in einer Sitzung des Beurteilungsgremiums am 13. Dezember 2024 genehmigt, mit Hinweisen für Ergänzungen. Gleichzeitig wurden die Bearbeitungsteams bestimmt.

Zudem fanden zwischen September und Dezember 2024 ein Informationsanlass und Einzelgespräche mit den Eigentümerschaften im Perimeter statt. Am 20. November 2024 wurde die Bevölkerung über das Vorhaben informiert. Eigentümerschaften und Bevölkerung wurden insbesondere in die Erarbeitung von Leitsätzen für die Gebietsentwicklung miteinbezogen.

Mit Datum vom 28. Januar 2025 liegt nun das abschliessend bereinigte Arbeitsprogramm zur Genehmigung durch den Gemeinderat vor. Es umfasst insbesondere die folgenden Inhalte:

- _ Verfahrensbestimmungen mit Darlegung der Verfahrensbeteiligten (Beurteilungsgremium und Teams), der geltenden Rechtsgrundlagen und der Entschädigungen
- _ Verfahrensablauf mit Terminen und Darlegung der einzureichenden Unterlagen
- _ Darlegungen der planerischen Rahmenbedingungen, umfassend auch die Absichten der Eigentümerschaften
- _ Konkrete Aufgabenstellung

Vorgesehen ist folgender Terminablauf für den Studienauftrag:

- _ 4. Februar 2025 Freigabe des Programms durch den Gemeinderat
- _ Bis 7. Februar 2025 Abgabe des Programms an die Teams
- _ 19. Februar 2025 Begehung mit den Teams / Ausgabe der Arbeitsmodelle
- _ 16. April 2025 Zwischenbesprechung
- _ 18. September 2025 Schlussbesprechung / Auswahl Siegerprojekt
- _ Oktober 2025 Kommunikation Vorhaben und weiteres Vorgehen
- _ Anschliessend Aufstart Richtprojekt- und Gestaltungsplanverfahren

Mit Beschluss vom 9. Juli 2023 hatte der Gemeinderat den Kredit für die Verfahrensbegleitung von CHF 222'135 mit Auftragsvergabe an EBP Schweiz AG vergeben. Mit dem Aufstart des Verfahrens Studienauftrag werden nun die weiteren Arbeiten gemäss nachfolgender Tabelle ausgelöst resp. müssen seitens des Gemeinderates genehmigt werden:

Drittleistungen Studienauftrag	Betrag
Erstellung Urmodell Mst. 1:500, inkl. vier Abzüge Arbeitsmodelle, nach Aufwand	CHF 12'000
Entschädigung Fachrichter im Beurteilungsgremium, nach Aufwand	CHF 50'000
<u>Entschädigung Fachexperten ÖV, Lärm, Störfall für Vorprüfung Entwürfe, nach Aufwand</u>	<u>CHF 40'000</u>
<u>Subtotal exkl. Nebenkosten / exkl. MWST</u>	<u>CHF 102'000</u>
<u>Nebenkosten (pauschal 3%, gerundet)</u>	<u>CHF 3'000</u>
<u>Subtotal inkl. Nebenkosten / ohne MWST</u>	<u>CHF 105'000</u>
<u>Entschädigung Bearbeitungsteams (CHF 60'000 pauschal je Team)</u>	<u>CHF 240'000</u>
<u>Subtotal inkl. Nebenkosten</u>	<u>CHF 345'000</u>
<u>MWST 8.1% (gerundet)</u>	<u>CHF 28'000</u>
Total inkl. Nebenkosten / MWST	CHF 373'000

2 Erwägungen

Mit dem Entwurf des Programms, Stand 28. Januar 2025, liegt eine umfassende Vorgabe für die Bearbeitung des Studienauftrags vor. Hinweise von Eigentümerschaften, Bevölkerung und dem Beurteilungsgremium sind ausgewogen eingeflossen, auch betreffs Termine und Kosten. Die Empfehlung zur Genehmigung liegt seitens des Beurteilungsgremiums vor.

Gemäss Vorbesprechung des Gemeinderates wurden der Gemeindepräsident und die Ressortvorsteher Bau + Werke und Finanzen + Liegenschaften für den Einsitz als Sachpreisrichter mit Stimmrecht im Beurteilungsgremium vorbestimmt. Die Delegation ist mit vorliegendem Beschluss noch formell vorzunehmen.

Für finanzielle Leistungen im Vorhaben sind im Budget 2025 unter dem Konto 400.5290.02.04, INV00315, CHF 400'000 eingestellt.

Neben der Programmgenehmigung wird für das Vorhaben folgender Kredit beantragt:

Vorhaben	Bahnhof Süd, Phase Studienauftrag	
Projektnummer & Konto	Einmalige Kosten	INV00315, Fibukonto 400.5290.02.04
	Wiederkehrende Kosten	keine
Art des Kredites	Einmalig, als Objektkredit	
Kredit (Antrag)	Einmalig inkl. NK / MWST	CHF 373'000
	Wiederkehrend pro Jahr	keine
Ausgabe im Budget / Finanzplanung enthalten	Ja, eingestellter Betrag 2025	CHF 400'000
Vergabesumme (inkl. NK/MWSt.)		CHF 373'000
Gebundene Ausgabe	Nein	
zu Lasten Kreditkompetenz	Nein	
Weitere Kosten	Keine	
Projektplanung	Beginn (geplant)	Februar 2025
	Abschluss (geplant)	September 2026

3 Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Gemeinderat genehmigt das Programm zum Studienauftrag Bahnhof Süd mit zugehöriger Terminplanung, Stand 28. Januar 2025. Es wird entsprechend für das Verfahren freigegeben.
2. Er bestätigt den Gemeindepräsidenten und die Ressortvorsteher Bau + Werke und Finanzen + Liegenschaften als Vertreter des Gemeinderates im Beurteilungsgremium, als Sachpreisrichter mit Stimmrecht.
3. Der Kredit für die Entschädigung der Bearbeitungsteams in der Höhe von CHF 373'000 (inkl. 8.1% MWST, gemäss Auflistung in den Erwägungen) wird zulasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 400.5290.02.04, INV00315, genehmigt.
4. Die Abteilung Bau + Werke wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses, auch für die Arbeitsvergaben, beauftragt.

Mitteilung an (elektronisch)

- Abteilungsleitung Bau + Werke
- Bereichsleitung Rechnungswesen
- Akten (Original)

Beilagen

_ Bahnhof Süd, Programm ortsbaulicher Studienauftrag, Stand 28. Januar 2025

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller
Gemeindepräsident

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig
Christian Pfaller, christian.pfaller@bassersdorf.ch