

Gemeinde Bassersdorf

Gemeinderat

Archiv: 6.0.1
Geschäft: 2026-011
Status: öffentlich
Stossrichtung: 3 Mobilität und Infrastruktur / keine 2. Stossrichtung

Beschluss des Gemeinderates vom 3. Februar 2026

Kommunale Planung, Gebiet Bahnhof Süd, Richtprojekt, Kreditgenehmigung und Arbeitsvergabe

Das Wichtigste in Kürze

Für das Gebiet Pöschen / Gmeindwisen südlich des Bahnhofs Bassersdorf ist in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) eine fünfgeschossige Wohn-Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht verfügt. Es soll in den nächsten Jahren mit den Phasen Studienauftrag, Richtprojekt und Gestaltungsplanverfahren zur Planungs- und Baureife geführt werden. Für die Phase Richtprojekt wird mit vorliegendem Beschluss ein Kredit von CHF 213'570 genehmigt, mit Vergabe der Planerleistungen an Weyell-Zipse Architekten GmbH, Basel, und EBP Schweiz AG, Zürich. Fachleistungen werden gesondert bei Bedarf vergeben.

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 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 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.

Die Phase Studienauftrag konnte mit der Schlussbesprechung vom 18. September 2025 abgeschlossen werden. Der Jurybericht wurde seitens des Gemeinderates mit Beschluss vom 11. November 2025 genehmigt. Im November und Dezember 2025 fanden eine Ausstellung und eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung zum Verfahrensstand statt, mit der Möglichkeit zur Rückmeldung von unklaren Themen.

Im 2026 erfolgt die Erarbeitung des Richtprojekts zur Bereinigung des Siegerprojekts aus dem Studienverfahren. Mit vorliegendem Beschluss erfolgen die Kreditgenehmigung und die teilweise Arbeitsvergabe der Leistungen.

Bisherige Kreditbeschlüsse zur Gebietsentwicklung Bahnhof Süd umfassten die folgenden Leistungen:

- Beschluss des Gemeinderates vom 7. Juli 2024 betreffs Verfahrensbegleitung für alle drei Phasen zu CHF 221'350
- Beschluss des Gemeinderates vom 4. Februar 2025 betreffs Leistungen Phase Studienauftrag zu CHF 373'000
- Beschluss der Geschäftsleitung vom 7. April 2025 betreffs Modellierung der Ausgleiche von Liegenschaftenwerte zu CHF 21'000

Bis Ende 2025 sind dazu Kosten von rund CHF 530'000 aufgelaufen (bei Kreditgenehmigungen von CHF 615'350).

2 Erwägungen

Für die Phase Richtprojekt mit Bearbeitung von Januar bis September 2026 besteht der folgende Leistungsbedarf mit vorliegenden Offerten / Kostenschätzungen.

Anbieter	Angebot (inkl. MWST /NK)
_ Weyell Zipse Architekten GmbH, 4057 Basel, Bearbeitung Richtprojekt	CHF 127'967
_ EBP Schweiz AG, 8032 Zürich, Ergänzende Aufwendungen Verfahrensbegleitung	CHF 22'603
_ EBP Schweiz AG, 8032 Zürich, Werteausgleiche/ Ergänzende Begleitung städtebaulicher Vertrag	CHF 23'000
_ Weiteres (derzeit noch keine Vergaben vorgesehen) . allfällige Fachabklärungen (Lärm, Störfall, usw.) . Kommunikation	CHF 30'000 CHF 10'000
Total	CHF 213'570

Die Einforderung der Offerten und die Arbeitsvergabe erfolgen im Freihändigen Verfahren. Die Schwellenwerte gemäss den kantonalen Submissionsvorschriften sind eingehalten. Weyell Zipse ist als Siegerteam weiterzubeauftragen.

Die Offerten wurden seitens der Abteilung Bau + Werke geprüft und als in Ordnung befunden. Im Grundauftrag EBP, genehmigt mit GRB vom 7. Juli 2024, waren CHF 29'400 für die Verfahrensbegleitung Richtprojekt bereits enthalten – hauptsächlich zusätzliche Sitzungen, insbesondere auch mit den Grundeigentümerschaften, machen die Ergänzung notwendig.

Im Budget 2026 sind unter dem IR-Konto Nr. 400.5290.02.04 CHF 140'000 für die Planungsarbeiten Bahnhof Süd aufgeführt, CHF 80'000 für die Phase Richtprojekt, CHF 60'000 für die Phase Gestaltungsplan, welche gemäss aktuellem Planungsstand frühestens im 4. Quartal 2026 aufgestartet wird. Der Kreditmehrbedarf gegenüber dem Budget begründet sich in einer Fehleinschätzung der notwendigen Leistungen des Architektenteams für die

Bereinigung des Siegerprojekts aus dem Studienauftragsverfahren zum Richtprojekt – durch den gewollt engen Einbezug der Eigentümerschaften in die Weiterbearbeitung können nun deren Anforderungen bereits frühzeitig berücksichtigt werden.

Zusammengefasst wird für die Phase Richtprojekt des Vorhabens Entwicklung Bahnhof Süd der folgende Kredit beantragt:

Vorhaben	Bahnhof Süd, Richtprojekt	
Projektnummer & Konto	Einmalige Kosten	INV00003, Fibukonto 400.5290.02.04
	Wiederkehrende Kosten	keine
Art des Kredites	Einmalig, als Objektkredit	
Kredit (Antrag)	Einmalig inkl. NK / MWST	CHF 213'570
	Wiederkehrend pro Jahr	keine
Ausgabe im Budget / Finanzplanung enthalten	Teilweise	
	Eingestellter Betrag 2026	CHF 140'000
	davon Phase Richtprojekt	CHF 80'000
Vergabesumme (inkl. NK/MWSt.)	Vorliegender Beschluss	CHF 213'570
	Mit Beschluss vom 7. April 2025	CHF 21'000
	Mit Beschluss vom 4. Februar 2025	CHF 373'000
	<u>Mit Beschluss vom 7. Juli 2024</u>	<u>CHF 221'350</u>
	<u>Insgesamt bisher Bahnhof Süd</u>	<u>CHF 828'920</u>
Restbudget nach Vergabe		CHF –
Gebundene Ausgabe	Nein	
zu Lasten Kreditkompetenz	Nein	
Weitere Kosten	Keine	
Projektplanung	Beginn Phase Richtprojekt	Februar 2026
	Abschluss (geplant)	September 2026

3 Der Gemeinderat beschliesst

1. Dem Kredit für die planerische Entwicklung Bahnhof Süd, Phase Richtprojekt, in der Höhe von CHF 213'570 gemäss Aufstellung in den Erwägungen, wird zugestimmt. Die Kosten werden dem Konto Nr. 400.5290.02.04 belastet.
2. Die Arbeiten werden wie folgt vergeben (jeweils inkl. Nebenkosten und MWST):
 - Erstellung Richtprojekt an Weyell Zipse Architekten GmbH, 4057 Basel, zum Betrag von CHF 127'697
 - Ergänzender Verfahrensupport Richtprojekt an EBP Schweiz AG, 8032 Zürich, zum Betrag von CHF 22'603
 - Begleitung Wertausgleiche / städtebaulicher Vertrag an EBP Schweiz AG, 8032 Zürich, zum Betrag von CHF 23'000
 - Die Arbeiten für Fachabklärungen / Kommunikation werden bei Bedarf vergeben.

Die Werte der Vergaben verstehen sich als Kostendach, welcher nur unter schriftlicher Zustimmung der Abteilung Bau + Werke überschritten werden darf.

3. Die Abteilung Bau + Werke wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Mitteilung an (elektronisch)

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

Beilagen

- Offerte Weyell Zipse vom 16. Januar 2026
- Kostenzusammenstellungen Zusatzleistungen EBP / Dritter, Mail vom 26. Januar 2026
- Offerte EBP, Beratung Mehrwerte, vom 15. Januar 2026

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller
Gemeindepräsident

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

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