

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 3. Juni 2024

6.5.1.2 **Neubau Bahnhofplatz – Bushof ab 2024; Projektierungskredit** **218-2024** Projektierungskredit, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Die Stadt Dietikon und die SBB haben 2019 gemeinsam einen städtebaulichen Studienauftrag über das Bahnhofgebiet durchgeführt. Nebst einer Aufwertung des öffentlichen Raumes mit Aufenthaltsqualität und einer behindertengerechten Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs soll ein attraktiver Standort für Wohnen und Arbeiten auf dem Areal der SBB entstehen.

Die Komplexität der Aufgabenstellung erforderte eine integrale Zusammenarbeit der Fachdisziplinen Städtebau, Landschaftsarchitektur und Verkehrsplanung. Die beiden vielversprechendsten Konzepte der vier Teams aus dem Studienauftrag wurden anschliessend mit zwei Planungsteams vom März bis September 2020 in Vertiefungsstudien weiterentwickelt. Anlässlich des Workshops vom 9. September 2020 wurde entschieden, das Konzept des Teams Hosoya Schaefer/Bryum/IBV Hüsler zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

Die Vertiefungsstudien legten den Fokus auf den Bushof und die Verkehrsführung. Der heutige Bushof besitzt keine ausreichend langen Haltekanten für Gelenkbusse und diese sind nicht behindertengerecht ausgebildet. Zudem erschwert die bestehende Haltestellenanordnung die Betriebsabläufe. Das Konzept, welches siegreich aus der Vertiefung hervorging, ordnet die Busse um zwei Inseln herum an. Mit dieser Neukonzeption entsteht die Möglichkeit, einen zentralen Platz vor dem Bahnhofsgebäude zwischen den zwei Businseln vorzusehen.

Die SBB plant, ihre Parzellen westlich des Gleisfelds zu einem lebendigen Quartier zu entwickeln. Das Bahnhofsgebäude soll aufgestockt und mit einem Anbau ergänzt werden. Nördlich angrenzend sind im Bereich des heutigen P+R-Areals zwei weitere Baufelder vorgesehen. Dort soll ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung gegenüber dem Bezirksgebäude sowie eine Wohnüberbauung mit Hochhaus als Arealabschluss entstehen.

Auf Basis dieses Konzeptentscheids wurden in unabhängigen Planungsprozessen die beiden Teilprojekte weiterentwickelt. Die SBB (Immobilien Development) ist in Erarbeitung des Gestaltungsplans für ihr Areal, welcher im Herbst 2023 öffentlich aufgelegt wurde. Die Stadt hat 2023 für ihr Gebiet Bahnhofplatz – Bushof einen anonymen einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren nach SIA-Norm 142, Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, durchgeführt, bei dem sieben interdisziplinäre Planungsteams ihre Ideen eingereicht haben. Als Siegerprojekt ging das Projekt «ARCHIPEL» vom Team um Hosoya Schaefer Architects AG und BRYUM Landschaftsarchitekten GmbH hervor.

Die Stadt und SBB stimmen ihre Projekte bestmöglich aufeinander ab und klären schrittweise die relevanten Schnittstellen, die insbesondere in den Bereichen Freiraum und Erschliessung bestehen. Der paritätische Steuerungsausschuss, bestehend aus dem Stadtpräsidenten, dem Hochbauvorsteher und zwei Vertretenden der SBB, wird weiterhin eingesetzt, um die unterschiedlichen Interessen abzuwägen und strategische Entscheide abzustützen.

Gemäss Beschluss Nr. 399 vom 21. August 2023 ist der Stadtrat der Empfehlung des Preisgerichts zur Weiterbearbeitung und Ausführung des Siegerprojekts mit dem Team um Hosoya Schaefer Architects AG und BRYUM Landschaftsarchitekten GmbH gefolgt. Entsprechend soll der Neubau Bahnhofplatz – Bushof umgesetzt werden. Dafür ist ein entsprechender Projektierungskredit notwendig.

2 Neubau Bahnhofplatz – Bushof

2.1 Projekt

Mit dem Neubau Bahnhofplatz – Bushof verfolgt die Stadt Dietikon das Ziel eines attraktiven Bahnhofplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität sowie überdurchschnittlichen gestalterischen und lokalklimatischen Qualitäten als Visitenkarte der Stadt. Zudem soll der neue Bushof die Mobilitätsabwicklung verbessern und den aktuellen Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes entsprechen.

Das Siegerprojekt sieht ein in der Dichte variierendes Baumdach vom Zentrum Dietikon zum Bahnhof vor und bindet das Bahnhofsgebäude unmittelbar an die fussläufige Beziehung zum Marktplatz und dem Stadtzentrum an. Die sieben Endhaltestellen des Bushofs werden auf die durch das Baumdach getrennten Businseln Nord und Süd aufgeteilt. Unter dem Baumdach liegt ein chaussierter Bereich, der sowohl als Bewegungs- als auch als Aufenthaltsraum gedacht ist. Der grosszügig wirkende Raum bietet Platz für Veranstaltungs- und Aufenthaltsflächen mit Brunnen und Sitzmöglichkeiten. Die beiden neuen Businseln werden jeweils von eleganten, ringförmigen Dächern gefasst. Die Verfasser des Siegerprojekts verleihen mit diesem Gesamtkonzept dem Ort eine starke Identität und werten das Bahnhofgebiet als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs und gleichzeitig als attraktiven Ort des Aufenthalts und der Begegnung auf. Das Stadtklima erfährt durch die Entsiegelung und Begrünung zudem eine wesentliche Verbesserung.

Das Siegerprojekt bietet eine vielversprechende Grundlage für die Projektentwicklung. Die Diskussionen im Rahmen des Projektwettbewerbs haben aber gezeigt, dass hinsichtlich Erfüllung der Anforderungen für den Busbetrieb (VBZ) und Behindertengleichstellung (BGK) Optimierungspotenzial besteht.

Insbesondere hat der Projektwettbewerb gezeigt, dass die Anforderungen an die sieben regulären Haltekanten und eine zusätzliche Ersatzhaltekante mit durchgängig hohen Haltekanten (22cm) nicht erfüllt werden können. Der dafür notwendige Platzbedarf ist trotz des Abbruchs der Liegenschaft (Bahnhofplatz 16) im verfügbaren Stadtraum nicht vorhanden. Mit der Behindertenkonferenz Zürich (BKZ) fand nach Verkündung des Siegerprojekts bereits einen Austausch bezüglich hindernisfreier Zugänglichkeit statt. Für die BKZ ist aufgrund der geleisteten Bemühungen und erbrachten Nachweise (Studienverfahren, Projektwettbewerb, Landkauf Gebäude Bahnhofplatz 16, etc.) im vorliegenden Fall vertretbar, dass verkürzte hohe Haltekanten erstellt werden, sofern alle weiteren Möglichkeiten zur Optimierung der Haltekantenhöhen im weiteren Planungsprozess wahrgenommen werden. Die Kissenlösung (autonomer Einstieg an der zweiten Tür) gilt dabei als Mindestanforderung.

Das Optimierungspotenzial des Projekts gilt es unter Abwägung der vorhandenen Rahmenbedingungen und weiterer Interessen in den nachfolgenden Projektphasen bestmöglich zu nutzen. Die BKZ wie auch die weiteren Akteure (VBZ, SBB, Anrainer, etc.) sollen im Rahmen aller relevanten Planungsphasen (Vorprojekt, Bauprojekt, etc.) entsprechend miteinbezogen werden.

2.2 Organisation

Die Projektierung und Ausführung des Neubaus Bahnhofplatz – Bushof soll durch ein interdisziplinäres Generalplanerteam durchgeführt werden. Dies hat zum Vorteil, dass der Generalplaner der einzige Vertragspartner für die Projektierung aller Gewerke ist. Seitens Bauherrschaft gibt es somit nur einen Ansprechpartner. Die Koordination und die vertragliche Anbindung der involvierten Fachplaner ist Sache des Generalplaners. Die Position des Generalplaners soll im Falle des Neubaus Bahnhofplatz – Bushof als Arbeitsgemeinschaft aus Hosoya Schaefer Architects AG und BRYUM Landschaftsarchitekten GmbH organisiert sein und durch weitere Fachplanungen ergänzt werden.

Um zeitnah das Projekt Neubau Bahnhofplatz – Bushof anzugehen, wird parallel zur Beschaffung des Projektierungskredits der Vertrag mit dem Generalplanerteam ausgearbeitet. Die Unterzeichnung des Vertrages bzw. die Auftragsvergabe soll nach der Genehmigung des Projektierungskredits erfolgen.

Als Bauherrenvertreter tritt das Stadtplanungsamt auf. Als Entscheidungsgremium soll ein Lenkungsausschuss gebildet werden. Ebenfalls soll noch eine Begleitgruppe im Sinne eines Projektteams mit Vertretenden städtischer Abteilungen sowie wichtigster Akteuren (BKZ, SBB, VBZ), Werkeigentümern und Anrainern formiert werden.

2.3 Grobkostenschätzung

Anhand des Siegerprojekts wurde eine erste Grobkostenschätzung erstellt. Diese dient als Grundlage zur Ermittlung der honorarberechtigten Bausumme mit dem Ziel, eine möglichst präzise Honorarofferte für die Generalplanungsleistungen erstellen zu können. Die Grobkostenschätzung umfasst Leistungen und Inhalte, die Stand heute gut prognostiziert werden können. Bestehende Unsicherheiten werden als Unvorhergesehenes separat ausgewiesen. Die Genauigkeit der vorliegenden Grobkostenschätzung beträgt $\pm 25\%$.

Thema	Inhalte	Betrag Fr.	
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Bestandesaufnahmen, Abbrüche, etc.	2.0 Mio.
BKP 2	Gebäude	Busdächer, Installationen, etc.	2.1 Mio.
BKP 4	Umgebung	Chaussierung, Bepflanzung, Möblierung, etc.	4.7 Mio.
BKP 5	Baunebenkosten	Bewilligungen, Überwachung, etc.	0.8 Mio.
	Diverses	VBZ, Perimetererweiterung Privatparzellen, etc.	1.3 Mio.
	Honorar Generalplaner (alle SIA-Phasen)	Anteil aufwandbest. Baukosten, Bauherrenunterstützung	3.6 Mio.
Zwischentotal I			14.5 Mio.
	Unvorhergesehenes (20 %)	Archäologie, Betrieb während Baustelle, Fahrleitungsanpassungen, Schadstoff, etc.	2.9 Mio.
	Eigenleistungen (4.6 %)		0.7 Mio.
Zwischentotal II			18.1 Mio.
	Mehrwertsteuer (8.1 %)		1.5 Mio.
Gesamtkosten			19.6 Mio.

Im Rahmen eines vertieften Vorprojektes, einem sogenannten Vorprojekt PLUS, wird das Projekt verfeinert, wodurch eine höhere Kostengenaugigkeit und Planungssicherheit erzielt werden kann. Insbesondere werden auch Finanzierungsmöglichkeiten evaluiert. Nebst Beiträgen aus Agglomerationsprogramm des Bundes können sich auch der Kanton mittels eines Staatsbeitrags aus dem Verkehrsfonds oder die Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ) an einem Projekt beteiligen. Ist ein Bushof auch für die Nachbargemeinden von bedeutendem Interesse, können gemäss § 6 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den öffentlichen Personenverkehr (PVG) diese zu einer finanziellen Beteiligung verpflichtet werden. Die kantonale Subvention an Bushöfe beträgt maximal 30 % der anrechenbaren Kosten. Anrechenbar sind die unmittelbar mit dem Bushof verbundenen Kosten, abzüglich allfälliger Beiträge Dritter. Die Höhe der Beteiligung der Nachbargemeinden ist nicht geregelt; der Verteilschlüssel ist im Rahmen des Vor- und Bauprojekts mit den Nachbargemeinden auszuhandeln.

Andere städtische Bushoferneuerungen weisen vergleichbare Gesamtkosten auf. Die Stadt Bülach geht für den Neubau Bushof mit 7 Haltekannten und Überdachung von Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 13-19 Mio. aus. Die Bushoferneuerungen in Buchs SG, Jona, Sursee oder Wohlen belaufen sich auf Gesamtkosten in der Höhe von ca. Fr 13-15 Mio. Die Gesamtkosten werden beim Bahnhofplatz – Bushof Dietikon gegenüber diesen Vergleichsprojekten leicht höher eingeschätzt, da es sich um eine komplexere, grössere Fläche handelt und das Projekt zudem kostentreibende Eigenheiten wie Gebäudeabbrüche oder Limmattalbahn-Infrastruktur aufweist.

2.4 Grobterminplan

Der Grobterminplan sieht folgende Zeiträume zur Planung und Realisierung des Neubauprojekts Bahnhofplatz – Bushofs vor:

Phase	Zeitraum
Grundlagenbeschaffung	2024
SIA 31 Vorprojekt PLUS	2025
Volksabstimmung	2026
SIA 32 Bauprojekt	2027
SIA 33 Bewilligungsverfahren	2028
SIA 41 Ausschreibung	2029
Baubeginn	2030
Fertigstellung	2032

Im Grobterminplan ist das Vorprojekt PLUS berücksichtigt. Dieses beinhaltet ein Transfer von Leistungsprozentpunkten (5 %) der SIA-Phase 32 Bauprojekt in die Leistungsphase SIA-Phase 31 Vorprojekt. Somit können bereits im Vorprojekt PLUS wichtige Themen, die insbesondere für die Baueingabe und für eine genauere Kostenschätzung relevant sind, bereits zu einem frühen Zeitpunkt erarbeitet werden. Dadurch kann ein detailliertes Projekt mit klaren Kosten dem Volk zur Abstimmung vorgelegt werden.

Ein weiterer Vorteil des Vorprojekt PLUS ist zudem, dass bereits mit dessen Fertigstellung die Möglichkeit besteht, ein Baugesuch einzureichen und den Bewilligungsprozess zu starten. Das Bauprojekt könnte in diesem Fall parallel zum Bewilligungsprozess erarbeitet werden, was eine Zeitersparnis über den gesamten Projektzeitraum bedeuten würde, aber entsprechend auch mit einem gewissen Risiko verbunden wäre. Im Grobterminplan wurde dies jedoch nicht so berücksichtigt und ist eher als Spielraum zu verstehen, um sich terminlich allenfalls mit dem SBB-Projekt abzustimmen oder auf allfällige Verzögerungen reagieren zu können.

3 Projektierungskredit

Um das Neubauprojekt Bahnhofplatz – Bushof zur Bewilligungsreife sowie für die Volksabstimmung voranzutreiben, ist ein Kredit für die Projektierungsarbeiten gemäss SIA-Phase 3 notwendig. Der Projektierungskredit wurde auf Basis der Grobkostenschätzung ermittelt und setzt sich folgendermassen zusammen:

	Betrag Fr.
SIA 31 Vorprojekt PLUS (inkl. 5 % von SIA 32 Bauprojekt)	350'000.00
SIA 32 Bauprojekt	560'000.00
SIA 33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt	55'000.00
Bauherrenunterstützung (Bedürfnisermittlung, Sitzungen, etc.)	350'000.00
Grundlagenbeschaffung (Terrainaufnahmen, Altlastenuntersuchungen, Gutachten, etc.)	90'000.00
Zwischentotal I (Honorar Generalplaner + Spezialisten)	1'405'000.00
Unvorhergesehenes (20 %)	280'000.00
Eigenleistungen (4.6 %)	65'000.00
Zwischentotal II	1'750'000.00
Mehrwertsteuer (8.1 %)	140'000.00
Projektierungskredit (SIA-Phase 3)	1'890'000.00

Für die Erarbeitung des Vorprojektes sind noch keine Beiträge von Dritten zu erwarten. Allfällige Beteiligungen Dritter an den Gesamtprojektkosten sind Teil der Abklärungen. In der Investitionsplanung 2025 - 2028 sind für den Neubau Bahnhofplatz – Bushof insgesamt Fr. 19.6 Mio. eingestellt. Davon entfallen rund Fr. 1.6 Mio. auf die Jahre 2024 - 2027 und Fr. 18 Mio. ab 2028.

4 Erwägung

Das Stadtzentrum soll als wirtschaftliches und kulturelles Regionalzentrum mit öffentlichen Einrichtungen und als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs weiterentwickelt werden. Ein Schlüsselement dabei stellt die Entwicklung des Bahnhofgebiets mit dem Bahnhofplatz und Bushof als neue Visitenkarte der Stadt dar. Der Projektierungskredit schafft die Voraussetzung, um die Planungen weiter voranzutreiben, damit das Neubauprojekt Bahnhofplatz – Bushof in absehbarer Zeit realisiert und der dringende Handlungsbedarf hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Betrieb und Behindertengleichstellung vollzogen werden kann.

Referent: Stadtpräsident Roger Bachmann

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Für den Neubau Bahnhofplatz – Bushof wird ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1'890'000.00 (inkl. Nebenkosten und MWST) zulasten Konto Nr. 11610.2252 (Bahnhofplatz, Er-tüchtigung und Neugestaltung Bushof) genehmigt.
 - 1.2 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 1.3 Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
2. Das Stadtplanungsamt wird, vorbehältlich der Genehmigung des Projektierungskredits durch den Ge-meinderat, beauftragt, mit Hosoya Schaefer Architects AG und BRYUM GmbH einen Generalplanervertrag auszuarbeiten.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Stadtplanungsamt;
- Stadtpräsident.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 05.06.2024

