



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 09. Juli 2025

Beschluss Nr. 2025-140 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2021-518 |
IDG-Status: Öffentlich

Neubau Werkhof Langmatt; Planungsverfahren; Studienauftrag; Abschluss und Genehmigung der Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Sachverhalt

Die Politische Gemeinde Bauma hat das Grundstück Kat.-Nr. BA7316 in der Langmatt mit einer Fläche von rund 10'770 m² erworben. Die Parzelle eignet sich aufgrund der Lage ideal für kommunale Nutzungen, da sich das Grundstück am Rande des Siedlungsgebietes und in der richtigen Nutzungszone befindet.

Das Grundstück soll der Nutzung als Werkhof mit Mehrfachnutzung für die Bereiche Feuerwehr, Forstrevier, Werkdienst, Wasserversorgung, Wertstoffsammelstelle und allenfalls noch weiteren kommunalen Nutzungen zugeführt werden.

Bisherige Beschlüsse

Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 14. Juni 2021 dem Kauf des Grundstückes Kat.-Nr. BA7316 zugestimmt.

Mit Beschluss vom 12. Januar 2022 hat der Gemeinderat einen Teilkredit in Höhe von CHF 39'500.00, inkl. MwSt. und Nebenkosten, genehmigt und die Arbeiten für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie mit Raumprogramm an die Firma DAS Beratung GmbH, Malans, vergeben.

Mit Beschluss vom 3. Mai 2023 hat der Gemeinderat die erarbeiteten Machbarkeitsstudien zur Kenntnis genommen und die Variante 1 als Basis für die weitere Planung festgelegt. Für die Erarbeitung von vertieften Planungsgrundlagen genehmigte der Gemeinderat den Planungskredit 2 von CHF 50'000.00 inkl. MwSt.

Die Grundlagenaufarbeitung hat gezeigt, dass für die weitere Projektentwicklung ein selektives Studienauftragsverfahren zur Erlangung von Projektvorschlägen unter Einhaltung der Auflagen im öffentlichen Beschaffungswesen den korrekten und direkten Lösungsweg darstellt. Mit Beschluss vom 8. November 2023 hat der Gemeinderat den dazu erforderlichen Planungskredit von CHF 290'000.00 genehmigt.

Erwägungen

Als Grundlage für den Aufgabenbeschrieb zum Studienauftrag hat die Planungskommission mit den zukünftigen Nutzern aus den Bereichen Werkdienst, Wasserversorgung, Forstrevier, Feuerwehr und Wertstoffsammelstelle die Raumprogrammeinheiten wie auch die funktionalen Abläufe nochmals vertieft analysiert und neu definiert. Dabei wurden im Rahmen der vertieften



Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen und den inneren Ablaufplanungen auch Synergie-möglichkeiten geprüft. Ebenso geklärt wurden die weiteren Begehren wie Lagermöglichkeiten für das Marktwesen und für die Vereine. Der Bedarf wurde bestätigt.

Auf der Grundlage der Rückmeldungen der zukünftigen Nutzer wurde ein Pflichtenheft mit be-reinigtem Raumprogramm sowie den erforderlichen räumlichen Beziehungen ausgearbeitet. Dieses bildete die Grundlage für den Studienauftrag.

Zielsetzung des Studienauftrages

Dem Ausschreibungsverfahren sind verschiedene Abklärungen und Prüfungen mit den einzel-nen Betriebsbereichen vorausgegangen. Der detaillierte Aufgaben- und Anforderungsbeschrieb ist im Pflichtenheft zum Studienauftrag umschrieben.

Bei der Umsetzung des Studienauftrags «Neubau Werkhof Langmatt» sollten folgende wesent-liche Zielsetzungen verfolgt werden:

- Die technischen Betriebsstätten sollen mit optimierten Abläufen entwickelt werden.
- Die Erweiterbarkeit und Flexibilität sind Anforderungen der heutigen Gesellschaft. Das ar-chitektonische Konzept soll Ausdruck dieser Inhalte sein.
- Es wird eine gute Organisation der Zufahrten erwartet.
- Die Anlage steht beim Dorfeingang und soll eine gestalterisch gute Gesamtkonzeption aufweisen.

Es wurde ein Projektierungs- und Umsetzungszeitraum von Herbst 2025 – Frühling 2030 fest-gelegt.

Organisation Studienauftrag

Zur Beurteilung der eingereichten Bewerbungen und Projektstudieneingaben wurde folgendes Beurteilungsgremium eingesetzt:

Experten mit Stimmrecht

- Rudolf Rüegg, Ressortvorsteher Tiefbau und Werke
- Andreas Sudler, Gemeindepräsident
- Manuela Burkhalter, Ressortvorsteherin Gesellschaft
- Felix Adelmeyer, Abteilungsleiter Hochbau (Ersatzstimmrecht)
- Nathalie Rossetti, dipl. Architektin ETH SIA BSA OTIA
- Martin Eglin, dipl. Architekt ETH / SIA
- Adrian Kramp, dipl. Architekt ETH BSA SIA
- Stephan Kuhn, Landschaftsarchitekt HTL BSLA
- Daniel Schneeberger, MAS FNHW Umwelttechnik- u. Management (Ersatzstimmrecht)

Experten ohne Stimmrecht

- Roman Wyler, Abteilungsleiter Tiefbau und Werke, Bauma
- Beat Bosshard, Feuerwehrkommandant, Bauma
- Pierre Berger, Leiter Gemeindebetriebe, Bauma
- Jürg Küenzi, Förster mbA, Bauma

Mit der Organisation / Moderation wurde das Architekturbüro Schader Hegnauer Ammann Ar-chitekten AG, Zürich, beauftragt.



Verfahren Studienauftrag und Beurteilung des Beurteilungsgremiums

Das erarbeitete Programm zum Studienauftragsverfahren wurde durch die Wettbewerbskommission des Schweizerischen Ingenieur und Architektenverein (SIA) geprüft und für konform erklärt.

Die Ausschreibung des Studienauftrags erfolgte auf der amtlichen elektronischen Publikationsplattform «simap» sowie in der Fachzeitschrift TEC 21. Aufgrund der Ausschreibungsphase (Präqualifikation) bewarben sich rechtsgültig 14 Teams, davon 1 Nachwuchsbüro, zur Teilnahme am Studienauftrag. An der Sitzung vom 16. August 2024 entschied das Beurteilungsgremium aufgrund der eingegangenen Bewerbungen die Anzahl der Teilnehmer auf insgesamt 4 Büros festzulegen. Das Nachwuchsbüro erfüllte die Bedingungen als Nachwuchsteam nicht.

Folgende Büros wurden zur Teilnahme qualifiziert:

- Raumfindung architekten gmbh, architekten eth bsa sia,
Neue Jonastrasse 60A 8640 Rapperswil
- Diagonal Architekten AG, Katharina-Sulzer Platz 10, 8400 Winterthur
- Itten + Brechbühl AG, Schiffbaustrasse 5, 8005 Zürich
- ARGE Perita / Graber - Steiger Architekten ETH BSA SIA,
Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich

Alle präqualifizierten Bewerber haben am 23. Mai 2025 termingerecht ihre Projektvorschläge und das Modell am 6. Juni 2025 eingereicht. Die Vorprüfung der Projekteingaben erfolgte durch das Büro Schader Hegnauer Ammann Architekten AG. Es wurden keine wesentlichen Verstösse festgestellt. Sämtliche Projekteingaben konnten zur Jurierung zugelassen werden.

Das Beurteilungsgremium tagte am 20. Juni 2025 und konnte anhand der unterschiedlichen Projekteingaben alle Aspekte der definierten Beurteilungskriterien gemäss Pflichtenheft diskutieren, analysieren und gegenseitig abwägen. In Prüfungsrundgängen und einem Kontrollrundgang wurde anhand folgender Kriterien gewertet:

Städtebaulicher Kontext:

- Architektur, innere und äussere Gestaltung
- Funktionalität / Flexibilität
- Aussenraumgestaltung / Parkierung / Erschliessung
- Wirtschaftlichkeit

Es erfolgte keine Gewichtung der Kriterien. Es wurde eine Gesamtbeurteilung vorgenommen.

Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Nach eingehender Diskussion und Analyse beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig folgenden Projektstudienbeitrag dem Gemeinderat zur Weiterbearbeitung zu empfehlen:

- Projektstudie: ARGE Perita / Graber - Steiger Architekten ETH BSA SIA
mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, 8003 Zürich

Auf eine Rangierung der weiteren Studienbeiträge wird verzichtet.

Das Beurteilungsgremium stellt fest, dass aufgrund der vollständigen Abgabe der Projektstudieneingaben allen Teams die definierte Entschädigung ausgerichtet werden kann.



Kurzbeschreibung des Projektvorschlags aus dem Bericht des Beurteilungsgremium

Das längliche Grundstück liegt im schmalen Tal mit typischer Hangtopografie. Der Entwurf nutzt diese Gegebenheiten gezielt: Zwei linear versetzte Hallentrakte folgen in Lage und Schnitt dem natürlichen Terrain und schaffen durch horizontale Schichtung und vertikale Stapelung eine kompakte Bauform mit offensichtlichem Erweiterungspotenzial. Diese Setzung wird durch die geneigten Pultdächer betont und bildet gleichzeitig die Hangkante, mit einer oberen Ebene für den Werkhof und einer unteren für Feuerwehr und Entsorgungsstelle.

Das gestaffelte Volumen vermittelt zwischen Talboden, angrenzendem Wohngebiet und Landschaft. Die lineare, additive Bauform und die geneigten Dächer verweisen auf regionale Bau-traditionen. Die Verfasser beziehen sich dann auch auf die traditionellen Bauformen der Flarz-häuser, ein regionaltypischer Bautyp des Zürcher Oberlands. Dabei handelt es sich um langge-streckte, ein- bis zweigeschossige Gebäude mit charakteristisch additiver Struktur und flach geneigtem Satteldach, die Wohnen, Arbeiten und Wirtschaften unter einem Dach vereinen.

Im Jurybericht werden die einzelnen Projekte detailliert gewürdigt. Der Gesamtbericht wird an der öffentlichen Ausstellung der eingereichten Studienbeiträge aufgelegt. Die Ausstellung ist auf den 27. August 2025 terminiert.

Nächste Schritte / weiteres Vorgehen

Das Ergebnis des Studienauftrags wird nach Beschluss des Gemeinderates mit Rechtsmittelbe-lehrung verfügt. Nach Genehmigung des Projektierungskredites durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger soll mit der Projektierung begonnen werden.

Die weiteren Planungsschritte sind wie folgt geplant:

- Genehmigung der Empfehlung des Beurteilungsgremiums durch den Gemeinderat 9. Juli 2025
- Genehmigung Projektierungskredit und Verabschiedung zu Händen der Gemeindeversammlung vom 08.09.2025 9. Juli 2025
- Genehmigung Projektierungskredit durch Gemeindeversammlung 8.-September 2025
- Bauprojekt mit Kostenvoranschlag November 2026
- Genehmigung Objektkredit durch den Gemeinderat Dezember 2026
- Urnenabstimmung Objektkredit Juni 2027
- Bauphase Sommer 2028 bis April 2030

Beschluss

1. Der Gemeinderat nimmt von den vier Projektstudienbeiträgen Kenntnis und würdigt die Beiträge der Planerteams.
2. Die Beurteilung und Empfehlung des Beurteilungsgremium wird geteilt und die Auslobung des Studienbeitrages der ARGE Perita / Graber - Steiger Architekten ETH BSA SIA mit Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, 8003 Zürich wird genehmigt.
3. Die Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird mit der Weiterbearbeitung beauftragt.



4. Mitteilung an:

- Mitglieder des Beurteilungsgremiums; zur Kenntnis
- Schader Hegnauer Ammann Architekten AG,
Voltastrasse 1, 8044 Zürich, Bauherrenberater; zur Kenntnis
- Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug
und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 28.03)

Gemeinderat Bauma


Andreas Sudler
Gemeindepräsident


Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 15. Juli 2025