Gemeinderat

Gemeinde Wohlen

Kapellstrasse 1
5610 Wohlen
Telefon 056 619 92 05
Fax 056 619 91 80
E-Mail gemeinderat@wohlen.ch
Internet www.wohlen.ch

012

Einwohnerrat

5610 Wohlen AG

7. Juli 2014

Bericht und Antrag 13022

Projekt Entwicklung Bahnhof Wohlen – Rahmenkredit von CHF 127'500.00 für Begleitung der Generalplanersubmission

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Die Machbarkeitsstudie Entwicklung Bahnhof Wohlen wurde im August 2013 abgeschlossen. Als zentrale Ergebnisse wurden festgehalten, dass der Bushof und die Endhaltestelle der BDWM-Bahn jeweils auf den bisherigen Seiten des Bahnhofgebäudes verbleiben und eine zweite Personenunterführung vom Bushof zu den Perrons 2 und 3 notwendig ist. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die favorisierte Variante A3 als wünschbar definiert, jedoch auf die entsprechenden Risiken hingewiesen. Diese bestehen darin, dass eine Verlegung der BDWM-Haltestelle in Richtung SBB-Geleise unter Nutzung der Fläche des heutigen Güterschuppens sowie die Schaffung eines Baufeldes auf dem Areal des Freiverlads notwendig wären. Mit Beschluss vom 17. Juni 2013 hat der Gemeinderat die Variante A3 als „anzustrebenden Zielzustand" beschlossen, im Bericht und Antrag 12147 an den Einwohnerrat vom 21. Oktober 2013 jedoch auf die zeitliche Dimension hingewiesen:

„Die Variante A3 ist der langfristig anzustrebende Zielzustand. […] Im Sinne einer kurz- bis mittelfristigen Verbesserung der Situation am Bahnhof ist auch die Variante A1 (vorläufiger Beibehalt von Freiverlad und Güterschuppen) in Betracht zu ziehen."

Eine enge zeitliche und finanzielle Abhängigkeit für die Umsetzung eines Aufwertungsprojektes am Bahnhof Wohlen besteht mit dem Projekt der SBB, das Verbesserungen an den Publikumsanlagen, die Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) sowie den Substanzerhalt der SBB-Anlagen beinhaltet. In Wohlen sollen dabei in den Jahren 2017/2018 die Perronkante und das Perrondach des Gleis 1 angepasst, die Gleise 1, 2 und 3 verschoben, das bestehende Perron Gleis 2/3 erhöht und die Perronmöblierung angepasst/ersetzt werden. Im Zuge dieser Arbeiten könnte die zweite Personenunterführungen gebaut und dabei Synergieeffekte von mindestens CHF 0.5 Mio. (bei Baukosten für die Unterführung von grob geschätzt ca. CHF 3 bis CHF 4 Mio.) erzielt werden. Entsprechende planerische Vorinvestitionen für den Bau der gemäss Machbarkeitsstudie notwendigen 2. Personenunterführung beim Bushof werden im Rahmen des Projektes der SBB bearbeitet (Kreditbeschluss des Einwohnerrates vom 25. November 2013).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Umgang mit Freiverlad und Güterschuppen

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde festgehalten, dass eine Verlegung des Freiverlads nur zu Lasten der Gemeinde erfolgen könnte, da seitens SBB kein Bedarf für eine Verlegung bestehe. Der Kostenrahmen wurde auf ca. CHF 5 bis CHF 7 Mio. (+ 50 % / -25 %) geschätzt. Seitens SBB ist eine Aufhebung des Freiverlads mit dem entsprechenden Bundesauftrag zum Betrieb eines Freiverlads im Raum Wohlen nicht kompatibel. Hinsichtlich des Standortes eines Freiverlades im Freiamt haben die SBB Cargo, SBB Immobilien und SBB Infrastruktur unterdessen ein Projekt zur Klärung der Standorte lanciert. Erste Ergebnisse werden nach Aussagen von SBB Immobilien bis Ende 2014 mit dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, bzw. dem Regierungsrat besprochen.

Hinsichtlich des Güterschuppens wurde seitens der SBB im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie kommuniziert, dass ein Abbruch des im SBB-Denkmalinventar als Objekt von regionaler Bedeutung geführten Güterschuppens ohne ein konkretes Projekt, das eine detaillierte Interessensabwägung ermöglichen würde, nicht in Frage kommt. Diese Haltung wurde auch seitens der Abteilung für Raumentwicklung, Fachstelle Ortsbild und Städtebau, im Rahmen des Projektes Machbarkeitsstudie gestützt.

Der Fortbestand des Freiverlads sowie des Güterschuppens waren auf Grund der oben beschriebenen Faktoren bei der Verfahrenswahl somit vorerst als gegebene Rahmenbedingungen zu behandeln, bzw. der Perimeter für ein Folgeverfahren war dementsprechend zu wählen.

2.2 Festlegung des Perimeters für ein Folgeverfahren

Ein Perimeter, der auf die vorgängig beschriebenen Rahmenbedingungen reagiert, kann daher in einer ersten Etappe nur den Perimeter Bushof/2. Personenunterführung sowie den Bahnhofplatz umfassen und muss den Güterschuppen wie auch das Areal des Freiverlads ausschliessen. Nach Vorliegen von klaren Rahmenbedingungen hinsichtlich des Freiverlads (Verlegung Ja/Nein, Finanzierung einer möglichen Verlegung) kann in einer zweiten Etappe die BDWM-Endhaltestelle in das Verfahren integriert werden. Eine abschliessende Klärung der künftigen Position der BDWM-Haltestelle (Verbleib am heutigen Standort gemäss Variante A1, bzw. Standort am heutigen Platz des Güterschuppens gemäss Variante A3) hängt jedoch von einem konkreten Projekt und den entsprechenden Güterabwägungen mit der Denkmalpflege und den weiteren involvierten Stellen ab.

3. Ziele

Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie soll nun ein entsprechendes Projekt ausgearbeitet werden. Für die Definition des geeigneten Folgeverfahrens zur Machbarkeitsstudie wurden folgende Kriterien angewandt:

- Verfahrenslänge
  Eine minimale Verfahrensdauer bis zum Bau ist notwendig, um während des Baus die Synergien mit dem für 2017/2018 fix terminierten Bauprojekt seitens SBB nutzen zu können. Insbesondere der Bau der 2. Personenunterführung würde ansonsten deutlich verteuert.
- Kostenkontrolle
  Das Verfahren muss die höchstmögliche Kontrollierbarkeit hinsichtlich Kosten ermöglichen. Der Kostenrahmen für alle Planungs- und Baukosten richtet sich nach dem im Agglomerationsprogramm 2. Generation angemeldeten Betrag von max. CHF 12 Mio.
- Angemessenheit
  Das Verfahren soll dem Umstand Rechnung tragen, dass es sich beim Bushof wie auch bei der Endstation der BDWM um Bauten mit geringem Gestaltungsspielraum aufgrund der verkehrstechnischen Vorgaben handelt.

4. Verfahren

4.1 Generalplanerauftrag

Der Gemeinderat hat sich für ein Generalplanerverfahren als Folgeverfahren nach der Machbarkeitsstudie Entwicklung Bahnhof entschieden.

Als mögliche Folgeverfahren standen mehrere Varianten zur Diskussion. Grundsätzlich stellte sich die Frage, ob direkt aufbauend auf der Machbarkeitsstudie die Erarbeitung von Vor- und Bauprojekt möglich ist oder noch ein separates Vorprojekt zur Detaillierung der gewählten Variante notwendig ist.

Die Durchführung eines Wettbewerbs wurde verworfen. Das Verfahren ist ausserdem kostspielig und benötigt im Nachgang ein weiteres Verfahren zur Ausarbeitung des Vor- und Bauprojektes. Ein (im allgemeines anonymes) Wettbewerbsverfahren bindet auf Grund der Pflicht zur Vergabe an den Sieger stark und die Kostenkontrolle ist erschwert. Ein (im allgemeinen nicht anonymer) Studienauftrag würde zwar die Nutzung der besten Inputs aus allen Beiträgen und eine etwas höhere Kostenkontrolle dank Zwischenbesprechungen ermöglichen, weist jedoch die gleichen Nachteile wie ein Wettbewerbsverfahren auf.

Auf Grund der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und der oben beschriebenen Rahmenbedingungen liegen gute Grundlagen vor, um direkt Vor- und Bauprojekt als Generalplanerleistungen in einem begleiteten Planerwahlverfahren auszuschreiben. Zudem soll die Begleitung der Submission im Einladungsverfahren (Honorarsumme < CHF 250'000.00) erfolgen können.

Ein Generalplanerauftrag umfasst die komplette planerische Bearbeitung des Projektes bis und mit Realisierung. Ein entsprechendes Generalplanerteam ist interdisziplinär zusammengesetzt mit Fachleuten aus den Bereichen Verkehr, Freiraum, Architektur (für die Überdachungen) und einem gesamtverantwortlichen Mitglied, das als Auftragnehmer fungiert.

Die ebenfalls im Projekt involvierten Stellen des Kantons (Abteilung Verkehr) und SBB Immobilien (Portfoliomanagement) sind mit dem vorgeschlagenen Verfahren und dem beschriebenen Perimeter einverstanden.

Seitens der BDWM wird begrüsst, dass die Aufwertung des Bahnhofareals mit dem aufgezeigten zweiphasigen Vorgehen (1. Phase ohne BDWM-Endstation bis zur Klärung der Situation bezüglich Freiverlad und Güterschuppen) rasch vorangetrieben werden kann. Die BDWM strebt an, in der Offerte 2017 - 2020 die Realisierung Ausbau Bahnhof Wohlen einzuplanen (Ausführung ab 2019/2020).

4.2 Generalplanersubmission

Die Durchführung der Generalplanersubmission ist der nächste Schritt vor der Ausführung des eigentlichen Generalplanerauftrages. Die Submission umfasst folgende Schritte:

- Phase 1: Vorbereitung Gesamtverfahren
- Phase 2: Durchführung Präqualifikation
- Phase 3: Durchführung Planersubmission
- Phase 4: Vorprüfung, Beurteilung und Kommunikation.

Die Submission muss durch ein externes Büro, das über die unterschiedlichen für die korrekte Durchführung der Ausschreibung notwendigen Fachleute verfügt, begleitet werden.

5. Termine

Der Terminplan ist darauf ausgerichtet, dass mindestens mit dem Bau der zweiten Personenunterführung beim Busbahnhof zu Beginn des Jahres 2017 - zeitgleich mit der Sanierung durch die SBB - begonnen werden kann. Der Terminplan ist eng und beinhaltet keine Reserven, da das Projekt sich dem Projekt der SBB zur Sanierung der Bahnhöfe im Freiamt anpassen muss, das sich wiederum übergeordneten Planungen anzupassen hat.

• Vorbereitung Planersubmission	Sept. bis Nov. 2014
• Publikation	Anfang Jan. 2015
• Präqualifikations-Eingabe	Mitte Feb. 2015
• Vorprüfung 1	Feb. 2015
• Auswahl von 5 bis 7 Generalplanerteams	Anfang März 2015
• Beschwerdefrist 10 Tage	
• Einreichung Honorarofferte und Vorschlag Etappierung und Termine	Juni/Juli 2015
• Vorprüfung 2	Juli 2015
• Präsentation / Planerauswahl	Juli 2015
• Beschwerdefrist 10 Tage	
• Rechtsgültiger Entscheid, Auftrag an Generalplanerteam	Aug. 2015
• Erarbeitung Vorprojekt / Bauprojekt	Okt. 2015 bis März 2016
• Bauprojekt und Kostenvoranschlag	Mitte März 2016
• evtl. Ausführungsplanung / Submission (auf Risiko)	ab April 2016
• Genehmigung Baukredit	Juni 2016
• Baugesuchsverfahren	Sommer 2016
• Volksabstimmung Baukredit	Sept. 2016
• Baubeginn	Anfang 2017

6. Kosten Begleitung Generalplanersubmission

Zur Durchführung des Planerwahlverfahrens ist wie beschrieben die Vergabe der Begleitung/Durchführung des Submissionsverfahrens notwendig. Die Submission soll durch die Firma Metron durchgeführt werden, die bereits die Machbarkeitsstudie für die Gemeinde Wohlen erarbeitet hat und über die notwendigen Spezialisten für eine korrekte und inhaltliche Durchführung der Submission verfügt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vollumfänglich in das Folgeverfahren einfliessen können und entsprechendes Wissen erhalten bleibt.

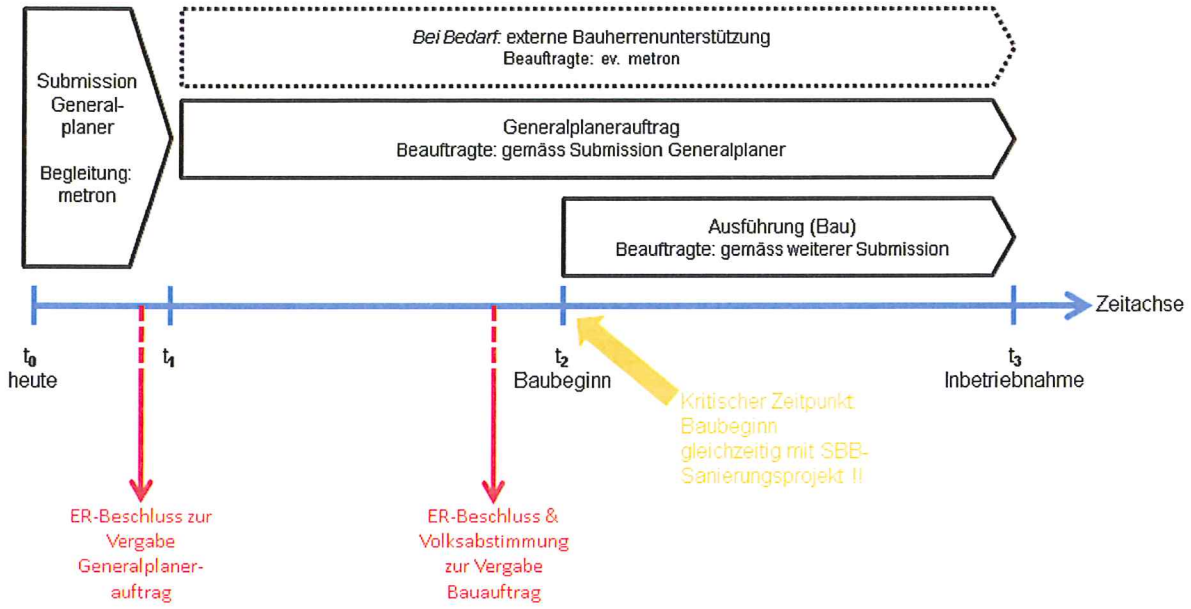
Für die Generalplanersubmission ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Leistungsbeschrieb	**Kosten CHF**
Vorarbeiten	6'000.00
Verfahrensberatung	
Phase 1 - Vorbereitung Gesamtverfahren	9'000.00
Projektorganisation	
Programm Präqualifikation	
Phase 2 - Durchführung Präqualifikation	10'000.00
Ausschreibung Präqualifikation	
Prüfung und Durchführung Präqualifikation	
Phase 3 - Vorbereitung Planersubmission	8'000.00
Fertigstellung Programm und Startveranstaltung	
Fragenbeantwortung	
Phase 4 - Vorprüfung , Beurteilung und Kommunikation	23'000.00
Vorprüfung	
Beurteilung	
Schlussdokumentation	
Externe Kosten	
Entschädigungen Beurteilungsgremium	18'000.00
Entschädigungen Kostenplaner Vorprüfung	5'000.00
Entschädigung Generalplanerteams (max. 5 Teams)	25'000.00
Diverses (Spesen, Druck, Gebühren)	16'000.00
Nebenkosten und Mehrwertsteuer	7'500.00
Total	**127'500.00**

7. Ausblick Finanzmittelbedarf und Kostenteiler

Dem Einwohnerrat werden bis zum Baubeginn gemäss nachstehender Darstellung in separaten Anträgen die Kosten für

- die Durchführung der Generalplanersubmission durch die Metron AG (vorliegender Bericht und Antrag)
- die Vergabe an einen Generalplaner gemeinsam mit der Verfahrensbegleitung (Bauherrenunterstützung) durch die Metron AG oder einen anderen Anbieter
- sowie die Kosten für den Bau von Bushof/2. Personenunterführung und Bahnhofplatz beantragt.



Im Rahmen des Agglomerationsprogramms 2. Generation sind für die Aufwertung des Bahnhofareals Gesamtkosten über alle Projektphasen hinweg von CHF 12 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 30 % für den Erhalt eines Bundesbeitrags aus dem Infrastrukturfonds beantragt worden. Es kann voraussichtlich ein Bundesanteil von 35 % sowie eine massgebliche Kostenbeteiligung seitens des Kantons erwartet werden (je nach Projektteil zwischen 25 bis maximal 50 % der Kosten nach Abzug des Bundesanteils). Mit der SBB kann ein Betrag an die Neugestaltung des Bahnhofplatzes nach Vorliegen des konkreten Projektes verhandelt werden. Der eingegebene Betrag ist als Kostendach zu betrachten, um den maximalen Anteil an Kostenbeteiligungen von extern zu erhalten. Das Kostendach ist eng und erlaubt keine gestalterischen Sonderwünsche. Insbesondere der Bau der allseits als zwingend notwendig angesehenen 2. Personenunterführung wird einen wichtigen Teil der Gelder beanspruchen.

8. Schlussbetrachtung

Zur Umsetzung der Aufwertung des Bahnhofgebietes besteht ein hoher Handlungs- und Zeitdruck, um die baulichen und kostenseitigen Synergien für den Bau der 2. Personenunterführung mit dem Umbauprojekt der SBB 2017/2018 nutzen zu können. Ohne Nutzung dieser baulichen Synergien müsste die Gemeinde die entstehenden Mehrkosten für den nachträglichen Bau der Unterführung tragen. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen hinsichtlich Güterschuppen und Freiverlad muss daher für eine rasche Fortsetzung des Prozesses bezüglich Projektperimeter in einer ersten Phase eine Konzentration auf den Bushof/2. Personenunterführung sowie Bahnhofplatz erfolgen.

Das vorgeschlagene Vorgehen mittels eines Planerwahlverfahrens erlaubt die Durchführung eines schlanken Verfahrens und die bestmögliche Nutzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie. Durch die Vergabe der Generalplanersubmission an die Metron AG, die bereits die Machbarkeitsstudie im Auftrag der Gemeinde erstellt hat, kann das erarbeitete Wissen direkt in das Verfahren einfliessen.

9. Antrag

Der Gemeinderat stellt Ihnen sehr geehrte Damen und Herren folgenden Antrag:

Genehmigung eines Rahmenkredits für die Begleitung einer Generalplanersubmission für das Projekt Entwicklung Bahnhof Wohlen in der Höhe von CHF 127'500.00.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Wohlen

Walter Dubler
Gemeindeammann

Christoph Weibel
Gemeindeschreiber

Geht an

- Einwohnerrat
- Gemeinderat
- Medien
- BDWM Transport AG, Severin Rangosch/Walter Oettli, Zürcherstrasse 10, 5620 Bremgarten
- SBB Immobilien, Leiter Portfolio Management, Peter Wicki, Effingerstrases 15, 3000 Bern
- SBB Immobilien, Leiter Immobilien, Jürg Stöckli, Effingerstrases 15, 3000 Bern
- SBB Immobilien, Portfolio Management, Martin Zobrist, Effingerstrases 15, 3000 Bern
- SBB Immobilien, Bewirtschaftung Region Mitte, Michael Schmid, Frohburgstrasse 10, 4600 Olten
- SBB Infrastruktur, Netzentwicklung Region Mitte, Andreas Wingeier, Tannwaldstrasse 2, 4600 Olten
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Verkehr, Hans Ruedi Rhis/Oliver Morel, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, Manuel Peer/Andrea Mader, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
- PostAuto Schweiz AG, Region Nordschweiz, Filiale Aarau, Patrick Zingg, Bahnhofstrasse 61, 5001 Aarau
- Finanzverwaltung
- Nicole Imfeld, Leiterin Abteilung Planung Bau und Umwelt
  Abteilung Planung Bau und Umwelt (ni/mh 010.011.1, 641)