

Selektiver Wettbewerb  
**Neubau Feuerwehrgebäude  
Gemeinde Birmensdorf**  
(unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung)



Blick auf das Wettbewerbsgrundstück, Birmensdorf 2025

**Programm Präqualifikation**

20. November 2025

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	4
1.1	Ausgangslage .....	4
1.2	Zielsetzung und architektonische Ansprüche .....	4
1.3	Aufgabenstellung Wettbewerb .....	5
2.	Verfahren und allgemeine Bestimmungen .....	6
2.1	Veranstalterin / Ausloberin .....	6
2.2	Ausschreibende Stelle, Begleitung und Vorprüfung der Beiträge.....	6
2.3	Verfahrensart .....	6
2.4	Teilnahmeberechtigung.....	7
2.5	Publikation und Bezug Verfahrensunterlagen .....	7
2.6	Beurteilungsgremium / Preisgericht.....	7
2.6.1	Sachpreisgericht (stimmberechtigt) .....	7
2.6.2	Fachpreisgericht (stimmberechtigt).....	7
2.6.3	Ersatzregelung.....	7
2.6.4	Mitglieder des Beurteilungsgremiums (ohne Stimmrecht) .....	7
2.6.5	Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht).....	7
2.7	Ankäufe, Preise und Entschädigung .....	8
2.8	Bereinigungsstufe.....	8
2.9	Beauftragung und Honorarbedingungen .....	8
2.10	Veröffentlichung, Ausstellung und Kommunikation .....	9
2.11	Urheberrecht und Verbindlichkeit .....	9
2.12	Verfahrenssprache .....	9
3.	Präqualifikation.....	10
3.1	Termine Präqualifikation.....	10
3.2	Anforderungen an das Generalplanerteam .....	10
3.3	Zulassungskriterien .....	10
3.4	Eignungskriterien .....	10
3.5	Ausschlusskriterien .....	11
3.6	Abgegebene Unterlagen .....	11
3.7	Einzureichende Unterlagen (nur online auf Konkurado).....	11
3.8	Abgabe der Präqualifikationsunterlagen.....	12
4.	Wettbewerb (Vorabzug) .....	13
4.1	Termine .....	13
4.2	Beurteilungskriterien.....	13
4.3	Varianten.....	14
4.4	Abgegebene Unterlagen (provisorisch).....	14
4.5	Einzureichende Unterlagen (provisorisch).....	14
4.6	Projektziel.....	15
4.7	Lage und Kontext.....	15
4.8	Raumprogramm und Funktionsdiagramm .....	16

Selektiver Wettbewerb  
**Neubau Feuerwehrgebäude**  
**Gemeinde Birmensdorf**  
(unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung)

4.9	Rahmenbedingungen .....	16
4.9.1	Zweckverband Feuerwehr Birmensdorf-Aesch .....	16
4.9.2	Einsatzablauf .....	17
4.10	Funktionale Anforderungen .....	17
4.11	Technische Anforderungen .....	18
4.12	Grundstückbegehung .....	19
4.13	Fragerunde .....	19
4.14	Kosten .....	19
4.15	Abgabe der Wettbewerbsunterlagen .....	20
5.	Schlussbestimmungen .....	20
5.1	Gerichtsstand und Rechtsschutz .....	20
5.2	Rechtsmittelbelehrung .....	20
6.	Genehmigung .....	21

## 1. Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Birmensdorf, vertreten durch die Abteilung Infrastruktur, veranstaltet einen selektiven Projektwettbewerb mit vorgelagerter Präqualifikation zur Vergabe von Generalplanerleistungen für die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung des Neubaus eines Feuerwehrgebäudes auf dem bestehenden, multifunktional genutzten Areal der Gemeinde.

Im Gebäude sollen neben der Feuerwehr als Hauptnutzer auch die Steuerungsleitungen der Wasserversorgung für die neue Betriebswarte in einem Raum vorgesehen werden. Die alte Betriebswarte im ehemaligen Feuerwehrgebäude wird nur noch als Notwarte weiter betrieben. Ebenfalls werden bei Bedarf dem Gemeindeführungsstab Birmensdorf Räumlichkeiten zur Verfügung stehen.

Die Ausgangslage ist geprägt durch infrastrukturelle Mängel des bestehenden Feuerwehrgebäudes, wie etwa unzureichende Durchfahrtshöhen für Tanklöschfahrzeuge und fehlende Schwarz-/Weiss-Trennung für Einsatzkräfte. Diese Defizite sowie weitere funktionale Anforderungen wurden sorgfältig analysiert und in ein konsolidiertes Raumprogramm und Funktionsdiagramm überführt sowie in einem Pflichtenheft niedergeschrieben.

Im Rahmen der Projektierung wird die privat betriebene Kleintankstelle durch den Betreiber zurückgebaut. Künftig soll eine neue, nicht öffentliche Tanksäule mit Diesel und Bleifrei für den Normalbetrieb der Feuerwehr, Werke sowie Zivilschutzorganisation Limmattal Süd dienen. Ebenfalls sichert diese Tanksäule den Fortbetrieb der Infrastruktur und Einsatzfähigkeit der vorerwähnten Nutzer über längere Zeit bei Stromausfällen und anderweitigen Ereignissen, welche zu Versorgungsengpässen führen können.

Die Umsetzung des Projekts steht unter dem Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Birmensdorf an der Urne, voraussichtlich im November 2026.

### 1.2 Zielsetzung und architektonische Ansprüche

Der Wettbewerb soll innovative Lösungen aufzeigen, die Synergien mit den bestehenden und zukünftigen Nutzungen des Areals – darunter Werkdienst, Wasserversorgung, Abfallsammelstelle und Sozialwohnungen – ermöglichen. Erwartet werden Vorschläge, die einen hohen Grad an Flexibilität gewährleisten. Angestrebt wird ein zeitgemässes und architektonisch qualitätsvolles Zweckgebäude, das sich ortsbaulich in das bestehende Ensemble und die benachbarten Gebäude integriert.

Der Neubau soll die Einsatzbereitschaft der Feuerwehr langfristig sicherstellen, die betrieblichen Abläufe optimal unterstützen und auf zukünftige betriebliche sowie organisatorische Entwicklungen reagieren können. Architektonisch wird ein interdisziplinär entwickeltes Projekt angestrebt, das die funktionalen Anforderungen eines modernen Feuerwehrbetriebs erfüllt und gleichzeitig durch seine architektonische, ökologische und wirtschaftliche Qualität überzeugt. Dabei wird besonderer Wert auf eine hohe Zweckmässigkeit gelegt. Begrüsst werden insbesondere Lösungen, die sich mit Modularität und anpassungsfähigen Raumstrukturen befassen, um auf sich verändernde Anforderungen effizient und nachhaltig reagieren zu können.

Die Beurteilung der Beiträge erfolgt durch ein interdisziplinäres Preisgericht. Neben der architektonischen und funktionalen Qualität steht die Nachhaltigkeit, die Einhaltung der Zielkosten sowie die organisatorische und betriebliche Effizienz im Fokus. Ziel ist die Auswahl eines Generalplanerteams, das die spezifischen Anforderungen an Architektur, Freiraumgestaltung (inkl. künftiges Verkehrsregime) und technische Planung professionell und qualitativ hochwertig umsetzen kann.

Bei der Entwicklung der Wettbewerbsprogramm wurde die anstehende Überarbeitung der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung mitberücksichtigt. Diese sieht für die Zone für öffentliche Bauten eine höhere Ausnutzung der Flächen vor und erlaubt insbesondere zusätzliche Geschosse bzw. eine höhere maximale Gebäudehöhe.

### 1.3 Aufgabenstellung Wettbewerb

Mit der Durchführung des Wettbewerbs werden von den Teilnehmenden Ideen und Vorschläge zur Umsetzung der im Raumprogramm aufgeführten Anforderungen erwartet. Gesucht wird ein wirtschaftliches Projekt mit niedrigen Erststellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten, welches langfristig einen optimalen Feuerwehrbetrieb sicherstellt und eine hohe Nutzungs- und Erweiterungsflexibilität aufweist.

Der nachfolgende Katasterplan stellt die bestehende Situation vor Ort dar, mit den heutigen Nutzungen: Feuerwehr, Werkdienst, Wasserversorgung, Abfallsammelstelle und Sozialwohnungen.



## **2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen**

### **2.1 Veranstalterin / Ausloberin**

Die Veranstalterin und Ausloberin ist die Gemeinde Birmensdorf, vertreten durch die Abteilung Infrastruktur:

Gemeindeverwaltung Birmensdorf  
Infrastruktur  
André Schneider  
Stallikonerstrasse 9  
8903 Birmensdorf

### **2.2 Ausschreibende Stelle, Begleitung und Vorprüfung der Beiträge**

Die Ausschreibung und die Organisation sowie die Durchführung der Vorprüfung erfolgt durch eine externe Beraterin der Gemeinde Birmensdorf:

FREIRAUM Baumanagement AG  
Danilo Schwerzmann  
Giesshübelstrasse 62 b  
8045 Zürich

### **2.3 Verfahrensart**

Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und dem Binnenmarktgesetz. Es wird gemäss Art. 22 der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) als selektiver, einstufiger Planungswettbewerb in Anlehnung an die SIA 142, Ordnung für Wettbewerbe, Ausgabe 2025, durchgeführt.

In einem nicht anonymen Präqualifikationsverfahren wählt das Preisgericht maximal fünf Generalplanerteams aus, die anschliessend durch Verfügung des Gemeinderats Birmensdorf zur Teilnahme am Projektwettbewerb zugelassen werden.

Die Veranstalterin behält sich darüber hinaus vor, maximal zwei nachrückende Teilnehmende auszuwählen, die im Falle eines Rückzugs oder Ausscheidens eines bereits zugelassenen Teams am Wettbewerb teilnehmen können. Diese nachrückenden Teams werden nach denselben Eignungskriterien wie die ursprünglich ausgewählten Teilnehmenden beurteilt.

Die zugelassenen Generalplanerteams stehen unter der Leitung eines Architekturbüros (Federführung) und sind interdisziplinär zusammengesetzt, wobei Fachkompetenzen aus den Bereichen Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKS+E inkl. Fachkoordination), Brandschutz-, und Verkehrsplanung gefordert sind. Überdies sind alle nötigen Spezialisten, welche für die umfassende Planung erforderlich sind (vgl. Pkt. 3.2) Teil des Generalplanerteams.

Der auf die Präqualifikation folgende Projektwettbewerb wird anonym durchgeführt. Zu Beginn der Wettbewerbsphase erhalten die ausgewählten Generalplanerteams ein detailliertes Programm mit sämtlichen erforderlichen Unterlagen. Die Beurteilung der Eingaben erfolgt durch dasselbe Preisgericht wie bei der Präqualifikation.

Die Vorprüfung der Wettbewerbsprojekte erfolgt unter der Leitung der Gemeinde Birmensdorf, Abteilung Infrastruktur, durch das Büro FREIRAUM Baumanagement AG, Zürich. Bei den Projekten der engeren Wahl wird eine vertiefte Prüfung zu den Themen Baukosten, Baurecht, Funktionalität, Tragstruktur, Haustechnik, Brandschutz sowie Verkehrsplanung durchgeführt. Bei Bedarf werden weitere Expertisen für die Vorprüfung eingeholt.

## **2.4 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt am Wettbewerb sind Anbietende von Generalplanerleistungen mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz oder in einem Vertragsstaat des GATT/WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen, soweit dieser Staat Gegenrecht gewährt.

Von der Teilnahme ausgeschlossen sind die Mitglieder des Sach- und Fachpreisgerichts, die Expertinnen und Experten sowie Personen, die an der Vorprüfung mitwirken. Ebenfalls ausgeschlossen sind Fachpersonen, die zu diesen Personen in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis stehen, mit ihnen in naher verwandtschaftlicher Beziehung sind oder in derselben Firma bzw. Organisation tätig sind. Die Prüfung und Meldung allfälliger Befangenheitsgründe obliegt den teilnehmenden Teams bis zum Abschluss des Wettbewerbsverfahrens.

Nicht teilnahmeberechtigt sind die Verfasserinnen der Machbarkeitsstudie "Neubau Werk- / Verwaltungsgebäude (Werkdienst, Feuerwehr, Wertstoffsammelstelle und Gemeindeverwaltung)" aus dem Jahr 2023, DAS BERATUNG GmbH.

Mehrfachbeteiligungen von Anbietenden (Unternehmen oder Fachpersonen) in den Disziplinen Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen und HLKKS+E sind ausgeschlossen.

## **2.5 Publikation und Bezug Verfahrensunterlagen**

Die Ausschreibung wird auf [www.simap.ch](http://www.simap.ch) sowie auf [www.konkurado.ch](http://www.konkurado.ch) veröffentlicht. Sämtliche Dokumente können ab dem festgelegten Zeitpunkt (vgl. Pkt. 3.1 und Pkt. 4.1) auf der Plattform von Konkurado unter '<https://konkurado.ch/de/neubau-feuerwehrgebaeude>' bezogen werden.

## **2.6 Beurteilungsgremium / Preisgericht**

Das Beurteilungsgremium behält sich vor, bei Bedarf zusätzliche Fachexpertinnen oder Fachexperten beizuziehen.

### **2.6.1 Sachpreisgericht (stimmberechtigt)**

Ernst Brand, Gemeindepräsident der Gemeinde Birmensdorf, Vorsitz des Preisgerichts  
Céline Haller, Gemeindeschreiberin / Verwaltungsleitung der Gemeinde Birmensdorf  
Thomas Erismann, Ressortvorsteher Bevölkerungsdienste der Gemeinde Birmensdorf

### **2.6.2 Fachpreisgericht (stimmberechtigt)**

Reto Häfele, Architekt, Haefele Schmid Architekten AG, Leiter Beurteilungsgremium, Moderator  
Luca Trachsler, Bauingenieur, Synaxis AG Zürich  
Markus Steiner, Feuerwehrkommandant der Feuerwehr Birmensdorf-Aesch, Hauptnutzervertreter  
Elmar Iten, Feuerwehrspezialist, ITEN | resQ consult

### **2.6.3 Ersatzregelung**

Es wird kein Ersatz gestellt. Das Preisgericht ist mit mindestens sechs Mitgliedern beschlussfähig. Den Stichentscheid hat der Leiter Beurteilungsgremium.

### **2.6.4 Mitglieder des Beurteilungsgremiums (ohne Stimmrecht)**

Andreas Bösch, Ressortvorsteher Bau der Gemeinde Birmensdorf, Architekt  
André Schneider, Nutzervertreter, Bereichsleiter Infrastruktur der Gemeinde Birmensdorf  
Danilo Schwerzmann, FREIRAUM Baumanagement AG, Beratung, Vorprüfung, Bauökonomie

### **2.6.5 Expertinnen und Experten (ohne Stimmrecht)**

Michael Eberle, Gebäudetechnikspezialist, Eberle Engineering AG  
Andrea Cottier, Brandschutzexpertin, BDS Security Design AG  
Janet Fasciati, Verkehrsplaner, IBV Hüsler AG

## **2.7 Ankäufe, Preise und Entschädigung**

Die Teilnahme an der Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Das Preisgericht kann neben den Preisvergaben auch weitere Beiträge besonders würdigen. In diesem Rahmen besteht die Möglichkeit, einzelne Arbeiten als Ankäufe zu empfehlen. Diese dienen der Anerkennung von qualitativ herausragenden oder inhaltlich wertvollen Beiträgen, die nicht mit einem Preis ausgezeichnet werden.

Die Auswahl und Anzahl allfälliger Ankäufe erfolgt nach freiem Ermessen des Preisgerichts und bedarf der Zustimmung der Gemeinde Birmensdorf als Ausloberin. Ein Ankauf stellt keine Beauftragung dar.

Für die Wettbewerbseingaben stehen dem Preisgericht insgesamt CHF 50'000.00 (inkl. MwSt.) für Preise und Ankäufe zur Verfügung und wird vollständig ausgeschüttet. Dieser Betrag wird wie folgt verwendet: Entschädigung für vollständig und korrekt eingereichte Wettbewerbseingaben je Generalplaner Team CHF 5'000.00 (inkl. MwSt.). Die Verwendung des Restbetrages wird durch das Preisgericht für Ankäufe und Preise zugeteilt.

## **2.8 Bereinigungsstufe**

Eine optionale anonyme Bereinigungsstufe kann vorgesehen werden und wird separat entschädigt. Die Ermittlung der Verfasserinnen, die Veröffentlichung des Berichts sowie die Ausstellung sämtlicher Wettbewerbsarbeiten erfolgen erst nach vollständiger Beurteilung durch das Preisgericht.

## **2.9 Beauftragung und Honorarbedingungen**

Die Auftraggeberin beabsichtigt, das vom Preisgericht ausgewählte Generalplanerteam aus dem Wettbewerb nach Zuschlagserteilung durch die Gemeinde Birmensdorf mit der weiteren Bearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen. Dabei werden die Grundleistungen und die SIA-Phasen 31 - 53 phasenweise beauftragt, vorbehaltlich der Kreditgenehmigung durch die zuständigen politischen Gremien.

Die Veranstalterin sieht vor, die Realisierung mit Einzelleistungsträgern unter der Leitung der Generalplanerin / des Generalplaners umzusetzen. Sollte sich die Auftraggeberin in der Projektierung für die Realisierung mit einem GU-/TU-Modell entscheiden, erfordert dies eine Reduktion der Leistungsanteile (SIA-Phasen 4 und 5) in den Fachbereichen. Die genaue Reduktion ist zum gegebenen Zeitpunkt unter den Beteiligten zu verhandeln. Als Vertragsgrundlage gilt der KBOB-Vertrag für Planerleistungen (Dokument Nr. 30, Version 2025).

Die Vergütung erfolgt auf der Basis der Honorarofferte, welche mit der Wettbewerbsabgabe eingereicht wurde.

Die finale Abrechnung der SIA-Phase 31 Vorprojekt erfolgt nach den aufwandbestimmenden Baukosten auf der Basis der genehmigten Kostenschätzung  $\pm 15\%$ , für die SIA-Phasen 32/33 Bauprojekt und Bauwilligungsverfahren erfolgt dies nach den aufwandbestimmenden Baukosten auf der Basis des genehmigten Kostenvoranschlages  $\pm 10\%$ . Für die nachfolgenden SIA-Phasen wird eine Pauschalierung auf Basis des genehmigten Kostenvoranschlages  $\pm 10\%$  vorgesehen.

Grundlage für die Honorarberechnung sind die SIA-Ordnungen 102 bis 108, Ausgaben 2014 (überarbeitete, 2. Auflage / Übergangsbestimmung) und die dazugehörigen Kalkulationshilfen Ausgabe 2018.

Selektiver Wettbewerb  
**Neubau Feuerwehrgebäude**  
**Gemeinde Birmensdorf**  
 (unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung)

Faktoren	Architektur	Bauingenieur	Gebäudetechnik / GA	Fachkoordination (räumlich, technisch)
Koeffizient Z1	0.062	0.075	0.066	0.066
Koeffizient Z2	10.58	7.23	11.28	11.28
Schwierigkeitsgrad	1.00	1.00	1.00	1.00
Anpassungsfaktor	1.05 <sup>1)</sup>	1.00	1.00	0.20
Umbaufaktor	1.00	1.00	1.00	1.00
Teamfaktor	1.00	1.00	1.00	1.00
Faktor Sonderleistungen <sup>2)</sup>				
Stundensatz CHF / Std.	135.00	135.00	135.00	135.00

- 1) 5 % Generalplanerzuschlag  
 2) Faktor Sonderleistungen maximal 1.00

Die Faktoren und Koeffizienten bleiben bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens unverändert.

Für Nebenkosten gilt eine Pauschale von 3 % des Honorars. Damit sind alle Ausgaben wie Reproduktion, Reisekosten und weitere Spesen abgedeckt. Sitzungen mit den Bauherrschaft finden in der Gemeinde Birmensdorf statt.

Im Rahmen des Wettbewerbsphase wird eine Honorartabelle mit den vorerwähnten Faktoren und Koeffizienten sowie erweiterbarer Spalten für die Spezialisten und weiterer benötigten Kompetenzen zur Erstellung der Honorarofferte abgegeben. Alle für die Planung erforderlichen Fachdisziplinen, bzw. Leistungen sind in der Honorarofferte vollständig zu berücksichtigen und abzubilden. Nachträgliche Honorarforderungen für zusätzliche Planungsleistungen oder Fachspezialisten gehen zu Lasten des Generalplaners.

## 2.10 Veröffentlichung, Ausstellung und Kommunikation

Die Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses erfolgt nach Abschluss der Jurierung auf Konkurs. Über das Wettbewerbsverfahren wird ein Bericht erstellt, der allen Teilnehmenden zugestellt und den einschlägigen Fachzeitschriften zur Publikation bereitgestellt wird. Nach Entscheidung des Preisgerichts werden die Wettbewerbsentwürfe unter Nennung der Verfassenden öffentlich ausgestellt.

Die gesamte Kommunikation während des Wettbewerbsverfahrens obliegt ausschliesslich der Auftraggeberin. Dazu gehören auch Anfragen von Medien, die direkt an die Auftraggeberin zu verweisen sind.

## 2.11 Urheberrecht und Verbindlichkeit

Das Urheberrecht an den Wettbewerbsarbeiten verbleibt bei den Verfassenden. Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen jedoch in das Eigentum der Auftraggeberin über. Sowohl die Auftraggeberin als auch die Teilnehmenden haben das Recht, die Beiträge unter Nennung der Auftraggeberin und der Verfassenden zu veröffentlichen. Davon ausgenommen ist das Recht zur Erstveröffentlichung, das ausschliesslich der Auftraggeberin zusteht. Nach Abschluss des Generalplanervertrags mit dem Wettbewerbsgewinnenden gilt die dort festgelegte Urheberrechtsregelung.

Das vorliegende Programm Präqualifikation (in der Wettbewerbsphase das Programm Wettbewerb inkl. Fragenbeantwortung) sind für die Veranstalterin, das Beurteilungsgremium und die teilnehmenden Generalplanerteams verbindlich. Die im Programm festgehaltenen Bedingungen, das gewählte Verfahren, die bestimmten Abläufe und der Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen werden ausdrücklich von den teilnehmenden Generalplanerteams anerkannt und akzeptiert.

## 2.12 Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Sämtliche Texte und Erläuterungen der Eingabepläne sind in deutscher Sprache zu verfassen und einzureichen.

### 3. Präqualifikation

#### 3.1 Termine Präqualifikation

- |   |                |
|---|----------------|
| · Publikation Präqualifikationsprogramm   | 20.11.2025     |
| · Eingabe der Präqualifikationsunterlagen | bis 19.12.2025 |
| · Mitteilung Entscheid Präqualifikation   | 06.02.2026     |
| · Rechtskraft Entscheid Präqualifikation  | 27.02.2026     |

#### 3.2 Anforderungen an das Generalplanerteam

Folgende Fachdisziplinen sind durch das Generalplanerteam im Rahmen der Präqualifikation zwingend zu besetzen und zu deklarieren:

- Architektur inkl. Gesamtleitung (federführend);
- Baumanagement;
- Bauingenieurwesen;
- Elektroplanung / Gebäudeautomation;
- HLKKS-Planung / technische und räumliche Fachkoordination.

Nach Abschluss der Präqualifikation müssen sich die selektierten Generalplanerteams mit nachfolgenden Fachplanenden verstärken und deklarieren:

- Verkehrsplanung;
- Brandschutzplanung.

Weitere Fach- und Spezialplanende sind aus Sicht der Auftraggeberin aufgrund der detaillierten Vorgaben für den Wettbewerb nicht zwingend erforderlich, können aber im Ermessen des Generalplaners und nach Bedarf für die Bearbeitung der Aufgabenstellung individuell beigezogen werden.

Für Fachdisziplinen Architektur, Baumanagement und Bauingenieurwesen sind Referenzprojekte einzureichen (vgl. Pkt. 3.7). Für die weiteren Gewerke beschränkt sich die Anforderung auf die Angabe der Firma, der verantwortlichen Schlüsselperson und Erläuterung des Zugangs zur Aufgabe.

Mehrfachbeteiligungen von Anbietenden (Unternehmen oder Fachpersonen) in den Disziplinen Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen und HLKKS+E sind ausgeschlossen.

#### 3.3 Zulassungskriterien

Für die Zulassung der Teilnahmeanträge zur Beurteilung müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

- Termingerech und vollständig eingereichter Teilnahmeantrag inkl. sämtlicher verlangter Unterlagen gem. Kapitel 3.7 und 3.8;
- Vollständige Benennung des Generalplanerteams gem. Kapitel 3.2;
- Rechtsgültig unterzeichnete Onlineeinreichung inkl. vollständig ausgefüllten Selbstdeklarationen aller beteiligten Teammitglieder gem. Kapitel 3.7 und 3.8;
- Keine Mehrfachbeteiligungen in den Disziplinen Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen und HLKKS+E.

#### 3.4 Eignungskriterien

Unter den zur Beurteilung zugelassenen Generalplanerteams wählt das Preisgericht maximal fünf am besten geeigneten Teams zur Bearbeitung des Projektwettbewerbs nach den folgenden Kriterien:

Selektiver Wettbewerb  
**Neubau Feuerwehrgebäude**  
**Gemeinde Birmensdorf**  
 (unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung)

Kriterien	Bewertung	Gewichtung
Architektur	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nachweis von 2 Referenzprojekten mit ähnlicher Aufgabenstellung und Komplexität (Mehrzweckgebäude, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr, Werkhof oder vergleichbar);</li> <li>· Davon 1 Referenzprojekte in Realisierung oder bereits realisiert (Fertigstellung innerhalb der letzten 10 Jahre);</li> <li>· Davon 1 Referenzprojekt im Rahmen des öffentlichen Beschaffungswesen;</li> <li>· Erläuterung zum Zugang zur Aufgabe.</li> </ul>	30 %
Baumanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nachweis von 2 Referenzprojekten mit ähnlicher Aufgabenstellung und Komplexität (Mehrzweckgebäude, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr, Werkhof oder vergleichbar);</li> <li>· Davon 1 Referenzprojekte in Realisierung oder bereits realisiert (Fertigstellung innerhalb der letzten 10 Jahre);</li> <li>· Davon 1 Referenzprojekt im Rahmen des öffentlichen Beschaffungswesen;</li> <li>· Erläuterung zum Zugang zur Aufgabe.</li> </ul>	20 %
Bauingenieur	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nachweis von 1 Referenzprojekt mit ähnlicher Aufgabenstellung und Komplexität (Mehrzweckgebäude, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr, Werkhof oder vergleichbar);</li> <li>· Davon 1 Referenzprojekte in Realisierung oder bereits realisiert (Fertigstellung innerhalb der letzten 10 Jahre);</li> <li>· Erläuterung zum Zugang zur Aufgabe.</li> </ul>	20 %
Elektro / GA	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Erläuterung zum Zugang zur Aufgabe.</li> </ul>	10 %
HLKKS (FK)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Erläuterung zum Zugang zur Aufgabe.</li> </ul>	10 %
Organigramm	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Vollständigkeit des Organigramms des Generalplanerteams;</li> <li>· Verständlichkeit des Organigramms;</li> <li>· Erfahrung des Generalplanerteams (Beurteilung anhand der Onlineformulare auf Konkurado).</li> </ul>	10 %

### 3.5 Ausschlusskriterien

Eingereichte Unterlagen, welche nicht termingerecht oder unvollständig vorliegen oder nicht rechtskräftig mit [einer qualifizierten elektronischen Signatur \(QES\)](#) unterzeichnet sind, werden gestützt auf die Submissionsverordnung Art. 28 ausgeschlossen.

### 3.6 Abgegebene Unterlagen

Die folgenden Unterlagen stehen den Bewerbenden auf '<https://konkurado.ch/de/neubau-feuerwehrgebaeude>' (vgl. Pkt. 2.5) für die Präqualifikationsphase zur Verfügung:

- Programm Präqualifikation (mit provisorischen Angaben zum Wettbewerb);
- Onlineformulare (Firmenangaben, Selbstdeklaration, Referenzprojekten etc.) unter Eingabe der Präqualifikationsunterlagen.

Weitere Informationen zur Gemeinde Birmensdorf sind auf der Website [www.birmensdorf.ch](http://www.birmensdorf.ch) verfügbar.

### 3.7 Einzureichende Unterlagen (nur online auf Konkurado)

Die folgenden Unterlagen sind für die Präqualifikation online zu erfassen und einzureichen:

- Die Angaben zum **Generalplanerteam** (Architektur, Baumanagement, Bauingenieur sowie HLKKS+E) sind gemäss den Online-Formularen auf '[FREIRAUM Baumanagement AG](https://konkurado.ch/de/neubau-</a></li>
</ul>
</div>
<div data-bbox=)

Selektiver Wettbewerb  
**Neubau Feuerwehrgebäude**  
**Gemeinde Birmensdorf**  
(unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung)

- [feuerwehrgebaeude](#)' vollständig auszufüllen und mit der Einreichung digital und rechtskräftig von Architektur, Baumanagement, Bauingenieur sowie HLKKS+E zu unterzeichnen. Mit dieser bestätigen alle die Richtigkeit aller Angaben, welche im Rahmen dieser Abgabe ausgeführt wurden;
- Die getätigte Unterschriften ermächtigt die jeweils zuständigen Behörden und Einrichtungen, der Vergabestelle Auskünfte über allfällige Steuer- und Sozialabgabenausstände, betriebsrechtliche Vorgänge und weitere Angaben im Rahmen der **Selbstdeklaration** zu prüfen;
  - Ein **Organigramm** zur Zusammensetzung des Planerteams ist als PDF (einseitiges Layout Format A3 quer, die Darstellung ist frei) auf Konkurado unter dem Formular 'Generalplanerteam' hochzuladen;
  - Die zwei **Referenzen** Architektur / Baumanagement sowie die eine Referenz Bauingenieur berücksichtigen die Eignungskriterien unter Punkt 3.4. Online werden zu den Referenzen zusätzliche Erläuterungen erwartet wie Bauherrschaft und Referenzkontakt, Umfang des Referenzprojektes, Kosten, Termine, eigene Leistung, Bezug zur ausgeschriebenen Aufgabe, allfällige Besonderheiten.

Weitere Unterlagen werden zur Beurteilung nicht zugelassen.

Die Bewerbungen werden durch das Beurteilungsgremium geprüft und beurteilt.

Die eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt, dienen der Information und verbleiben im Eigentum der Gemeinde Birmensdorf.

### **3.8 Abgabe der Präqualifikationsunterlagen**

Die Onlineerfassung der vollständigen Präqualifikationsunterlagen sind fristgerecht bis Freitag, 19. Dezember 2025 auf der Plattform von '<https://konkurado.ch/de/neubau-feuerwehrgebaeude>' abzuschliessen und digital zu signieren.

Eine persönliche und analoge Abgabe der Unterlagen ist nicht möglich.

#### 4. Wettbewerb (Vorabzug)

Die nachfolgenden Angaben sind Vorabzüge zum Wettbewerbsprogramm. Die definitive Fassung des Wettbewerbsprogramms wird mit der Ausgabe der Unterlagen an die präqualifizierten Generalplanerteams verteilt.

##### 4.1 Termine

· Versand des Wettbewerbsprogramms an ausgewählte Teams	27.02.2026
· Begehung vor Ort	06.03.2026
· Eingabe der Fragen	13.03.2026
· Versand der Fragenbeantwortung	27.03.2026
· Abgabe der Wettbewerbsprojekte	30.04.2026
· Bekanntgabe Siegerprojekt	12.06.2026
· Veröffentlichung Jurybericht	05.10.2026
· Ausstellung Wettbewerbsbeiträge	ab 05.10.2026

##### 4.2 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Projektbeiträge nachfolgenden Kriterien:

Kriterien	Gewichtung
<b>Funktionale Kriterien:</b> Erfüllung der Anforderungen des Raumprogramms und des Pflichtenheftes; · Grundrissqualität und logische Raumbeziehungen für optimale Betriebsabläufe für Feuerwehr und Wasserversorgung; · Erschliessung Feuerwehr, effiziente Einsatzabwicklung; · Gebäudetechnik entsprechend der Nutzung; · Nutzungsflexibles Tragwerkskonzept mit Berücksichtigung einer potenziellen Aufstockung und Erweiterung; · Realisierungskonzept "Bauen unter Betrieb"; · Berücksichtigung der Anforderungen an Betriebssicherheit; · Funktionierendes Verkehrskonzept mit Berücksichtigung der Bedürfnisse der arealnutzenden Gruppen.	40 %
<b>Gestalterische Kriterien:</b> · Ortsbauliche Eingliederung / Volumetrie, Adressbildung; · Zusammenspiel mit Nachbargebäuden und Umgebung; · Architektonischer Ausdruck, ästhetische Gestaltung, Materialwahl; · Gestaltung der Umgebungsflächen im Hinblick auf betriebliche Anforderungen und Arealsynergien; · Gestaltung der Freiräume im Kontext der betrieblichen Anforderungen.	30 %
<b>Wirtschaftlichkeit:</b> · Ökonomischer Umgang mit Ressourcen (Bau und Betrieb) · Wirtschaftliche Nachhaltigkeit (Life-Cycle-Kosten) · Plausibilisierung der Realisierbarkeit innerhalb des Kostenrahmens · Angemessene Instandhaltungs- und Unterhaltskosten	20 %
<b>Nachhaltigkeit, Energie und Ökologie</b> · Nachhaltigkeit der Konstruktion und Materialien (Erstellung und Betrieb) · Approximativer Jahresenergieverbrauch · Ressourceneinsatz und Materialwahl · Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten	10 %

Vor der Jurierung des Beurteilungsgremiums erfolgt eine Vorprüfung der eingereichten Projekte. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Beurteilungsgremium als Basis zur Entscheidungsfindung vorgelegt.

In der Vorprüfung werden u.a. folgende Punkte geprüft und berechnet:

- Umsetzung Raumprogramm, Pflichtenheft (Prüfung);
- Rechtliche Prüfung / Einhaltung Bauvorschriften, Normen etc. (Prüfung);
- Erstellung Grobkostenschätzung und Gegenüberstellung der Projekte (Berechnung).

#### **4.3 Varianten**

Es darf nur ein Projekt pro Team eingereicht werden. Varianten sind nicht zugelassen.

#### **4.4 Abgegebene Unterlagen (provisorisch)**

Die folgenden Unterlagen werden den teilnehmenden Teams für den Wettbewerb zugestellt:

- Katasterplan (PDF und DXF) der Projektperimeter mit Präzisierungen zum Betrachtungs- und Bearbeitungsperimeter;
- Geologische Erstbeurteilung;
- Werkleitungskataster;
- Verkehr- / Erschliessungskonzept über Areal des Ist-Zustandes;
  
- Pflichtenheft Feuerwehrgebäude;
- Funktionsdiagramm und Raumprogramm.
  
- "ENTWURF" Vertrag für Planungsleistungen, KBOB-Dokument Nr. 30 Version 2025 (5.0);
- Grundlage für Honorarberechnung, inkl. Vorgaben der aufwandbestimmenden Baukosten;
- Formular Baukosten, Volumen und Flächen nach SIA 416;
- Schnittstellenpapier BKP 2 zu BKP 3 (Betriebseinrichtung Feuerwehr, Wasserversorgung etc.);
- Formular Verfasserblatt;
- Formular Honorarofferte.

#### **4.5 Einzureichende Unterlagen (provisorisch)**

Die Abgabe erfolgt analog sowie digital. Die Unterlagen sind alle neutral und ohne Rückschlussmöglichkeit auf den Verfasser, vollständig auf der Plattform '<https://konkurado.ch/de/neubau-feuerwehrgaeude>' gemäss der Vorgabe online abzulegen.

Alle Unterlagen wie Pläne und Formulare etc. sind mit einem Kennwort zu versehen.

Folgende Angaben zum Projekt sind auf maximal drei Layouts im Querformat DIN A0 (84 × 120 cm) darzustellen:

##### **Pläne:**

- Situationsplan M. 1:500 (genordet, mit Dachaufsichten, markierten Areal- und Gebäudezugänge sowie den wichtigsten Höhenkoten von Freiraum und Gebäude);
- Grundrisse M. 1:100, Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (mit Raumbezeichnungen, symbolischer Markierung gemäss Vorgaben der Gemeinde sowie mit konzeptioneller Möblierung);
- Fassadenschnitte und -ansichten M. 1:100 (Auswahl der zum Verständnis notwendigen Schnitte und Ansichten);  
Fassadenschnitt inkl. Teilansicht M. 1:20 (mit beabsichtigter Materialisierung und Aussagen zu Aufbau und Art der Gebäudehülle/Dach);

##### **Texte, Schemata, Bild Darstellungen:**

- Erläuterung des Architekturkonzepts (Konzeptbeschreibung);
- Konzept Tragstruktur (inklusive Angaben zur gewählten Systembauweise, zu Deckensystemen, Flexibilität des Systems – falls zutreffend – sowie zur Erdbebensicherheit);
- Bauplatzinstallationskonzept;

- Arealnutzungskonzept (Verkehrskonzept) während der Bauzeit sowie nach der Fertigstellung
- Konzept Gebäudetechnik (inklusive Angaben zu Einfachheit und Kongruenz der Systeme, Systemtrennung, Effizienz der Konzepte, Aufbauhöhen, sommerlichem und winterlichem Wärmeschutz, architektonischer Integration der PV-Anlage sowie zum Steigzonenkonzept auch mit Bezug zur Aufstockung, Notstromversorgung und Betriebstankstelle);
- Erläuterung zu Energie und Klima;
- Brandschutzkonzept: Darstellung und Erläuterung der erforderlichen Massnahmen für ein vollständiges Brandschutzkonzept; inkl. Berücksichtigung der seitens Feuerwehr gewünschten Brandmeldeanlage und einer späteren Aufstockung
- Angaben zur Nachhaltigkeit;
- Perspektiven, Collagen, Visualisierungen insb. auch eine Darstellung mit der Aufstockung.

#### **Online-Formulare sowie Grundlagendokumente:**

- Verfassernachweis;
- Ausgefülltes Mengen- und Grobkostenformular, Genauigkeit  $\pm 25\%$ ; die ausgefüllte Mengentabelle mit Angaben der Flächen und Volumen der Gebäude nach SIA 416, Ausgabe 2003, inklusive nachvollziehbaren Schemaplänen zu den Berechnungen (GF, GV, HNF, NNF, FF, VF, Bodenplattenfläche, Fassadenfläche und Dachfläche);
- KBOB Vertrag Generalplaner inkl. Formular Honorarberechnung gemäss der Vorlage;
- Flächennachweis mit hinterlegtem Raumprogramm gemäss Vorlage.

Die Abgabeunterlagen sind insgesamt zweifach einzureichen, wobei sie weder gefaltet noch gerollt werden dürfen. Die Plangrössen dürfen das Format DIN A0 nicht überschreiten. Zusätzlich sind alle Pläne jeweils als Planverkleinerungen im Format DIN A3 beizulegen.

Der vollständige digitale Plan- und Dokumentensatz ist zusätzlich als PDF-Datei (in Originalgrösse DIN-A0 Format quer und als Verkleinerung in DIN-A3 Format quer, mind. 150 dpi, max. 40 MB pro Plan) auf der Plattform [www.konkurado.ch](http://www.konkurado.ch) abzugeben. Die Teilnehmenden werden gebeten, eine platzsparende und gut lesbare Darstellung zu wählen. Die Grundrisse sind nach dem Situationsplan zu orientieren (Norden oben) und entsprechend zu beschriften.

#### **4.6 Projektziel**

Der Neubau des Feuerwehrgebäudes soll die langfristige Einsatzbereitschaft des Zweckverbands Birmensdorf-Aesch sicherstellen und die betrieblichen Abläufe optimal unterstützen. Die funktionalen Anforderungen orientieren sich an den aktuellen betrieblichen Bedürfnissen sowie an zukünftigen organisatorischen Entwicklungen.

#### **4.7 Lage und Kontext**

Das Projektgebiet für den Neubau des Feuerwehrgebäudes befindet sich auf einem bestehenden, multifunktional genutzten Areal der Gemeinde Birmensdorf. Dieses Areal wird derzeit durch verschiedene kommunale Nutzungen geprägt, darunter der Werkdienst, die Wasserversorgung, eine Abfallsammelstelle, eine öffentlich zugängliche AGROLA-Tankstelle (die Tankstelle wird während der Projektierungsphase ausser Betrieb gestellt und bis zum Realisierungsstart vollständig zurückgebaut) sowie Sozialwohnungen. Die Lage am Rand des Dorfzentrums bietet eine gute verkehrstechnische Erschliessung und ermöglicht kurze Einsatzwege in alle Richtungen des Gemeindegebiets.

Die städtebauliche Einbindung des Neubaus erfolgt in ein Ensemble aus bestehenden Infrastrukturbauten. Ziel ist eine funktionale und gestalterisch überzeugende Ergänzung, die sich harmonisch in die Umgebung einfügt und gleichzeitig die Eigenständigkeit des Feuerwehrbetriebs unterstreicht. Die Nähe zu weiteren kommunalen Einrichtungen eröffnet Potenziale für Synergien und gemeinsame Nutzungen, etwa im Bereich Technik, Logistik oder Energieversorgung.

Planungsrechtlich liegt das Grundstück innerhalb der Bauzone, wobei die Vorgaben des kommunalen Zonenplans und Baureglements zu berücksichtigen sind. Die anstehende Überarbeitung der aktuell gültigen Bau- und Zonenordnung soll mitberücksichtigt werden.

Die Erschliessung erfolgt über die Breitstrasse, die eine direkte Wegfahrt für Einsatzfahrzeuge gewährleistet.

Die Lage des Neubaus soll nicht nur den funktionalen Anforderungen eines modernen Feuerwehrbetriebs gerecht werden, sondern auch zur gestalterischen Aufwertung des Areals beitragen. Dabei sind Aspekte wie Sichtbeziehungen, Orientierung, Lärmschutz und die Integration von Aussenflächen (z. B. Übungsplatz, Parkierung) in die Planung einzubeziehen.

Darüber hinaus versteht die Gemeinde Birmensdorf das Projekt als Pilotvorhaben für die zukünftige Entwicklung des gesamten Areals. Der Neubau soll als Impulsgeber für eine koordinierte und qualitätsvolle Weiterentwicklung der bestehenden kommunalen Nutzungen dienen. Ziel ist es, durch eine kluge städtebauliche Setzung und funktionale Vernetzung langfristige Synergien zwischen Feuerwehr, Werkdienst, Wasserversorgung, Abfallsammelstelle und weiteren Nutzungen zu ermöglichen. Die Planung soll daher nicht isoliert erfolgen, sondern im Kontext einer übergeordneten Entwicklungsstrategie für das Areal stehen.

#### **4.8 Raumprogramm und Funktionsdiagramm**

Das Raumprogramm und das Funktionsdiagramm ist der Beilage xxx zu entnehmen, ergänzend wird ein Pflichtenheft, Beilage xxx abgegeben. Das Raumprogramm ist prioritär im Erdgeschoss und einem Obergeschoss unterzubringen. Besteht nachweislicher Bedarf kann eine teilweise Unterkellerung in Betracht gezogen werden.

#### **4.9 Rahmenbedingungen**

##### **4.9.1 Zweckverband Feuerwehr Birmensdorf-Aesch**

Der Zweckverband Feuerwehr Birmensdorf-Aesch stellt den gemeinsamen und effizienten Schutz der Bevölkerung und Infrastrukturen in den beiden Gemeinden sicher. Er gewährleistet die Einsatzbereitschaft bei Brandereignissen, technischen Hilfeleistungen und Elementarschäden und übernimmt damit eine zentrale Aufgabe in der kommunalen Grundversorgung. Die interkommunale Zusammenarbeit erlaubt es, Personal, Fahrzeuge und Geräte optimal zu nutzen und den hohen Anforderungen an einen funktionstüchtigen Feuerwehrbetrieb gerecht zu werden.

Mit dem geplanten Neubau wird das Ziel verfolgt für den Zweckverband, ein modernes und autonom funktionierendes Feuerwehrgebäude zu realisieren, in dem sämtliche Abläufe und Prozesse der Feuerwehr zuverlässig gewährleistet sind. Dadurch soll die Einsatzbereitschaft langfristig gesichert und die Unabhängigkeit von externen Strukturen gestärkt werden. Dies schliesst jedoch nicht aus, dass weiterhin Synergien mit den auf dem Areal vorhandenen Nutzungen – wie Werkdienst oder Versorgungshalle – genutzt und sinnvoll weiterentwickelt werden.

Das Feuerwehrkorps Birmensdorf-Aesch umfasst insgesamt 50 Angehörige (Stand September 2025), davon sind 25 Personen am Standort Birmensdorf stationiert. Der Frauenanteil in Birmensdorf beträgt aktuell vier Feuerwehr-Angehörige. Ein zukünftiges Wachstum des Zweckverbands wird nicht angestrebt. Der Neubau soll jedoch Garderobenplätze für 30 männliche und 10 weibliche Angehörige offerieren.

Am Standort Birmensdorf arbeiten keine festangestellten Mitarbeitenden, auch mittelfristig ist keine Änderung dieser Struktur geplant. Im Büroraum der Feuerwehr sind drei Arbeitsplätze für den Kommandanten, den Ausbildungschef und den Arealwart einzuplanen – alle Funktionen werden im Teilzeitpensum ausgeübt. Die Sekretariatsaufgaben werden durch die Gemeinde Birmensdorf ebenfalls in einem Teilpensum wahrgenommen.

#### **4.9.2 Einsatzablauf**

Im Alarmfall werden die Angehörigen der Feuerwehr Birmensdorf-Aesch in der Regel von zu Hause aus alarmiert und rücken meist mit dem eigenen Personenwagen ins Depot ein. Die durchschnittliche Ausrückstärke pro Alarm liegt bei zehn Personen, wobei die grösseren Fahrzeuge priorisiert werden. Nach der Ankunft suchen sie sich einen verfügbaren Parkplatz und begeben sich direkt in die Garderobe, um sich für den Einsatz umzuziehen. Die Fahrer stellen in dieser Zeit die Einsatzfahrzeuge aus der Fahrzeughalle bereit. Anschliessend steigen die Einsatzkräfte ein und rücken – meist gestaffelt – zum Einsatzort aus. Im aktuellen Gebäude führen insbesondere die sehr engen Platzverhältnisse in der Garderobe sowie in der Fahrzeughalle und beim Ausfahren der Fahrzeuge (Torhöhe und -breite) immer wieder zu Verzögerungen und erschweren einen reibungslosen Ablauf.

Der zukünftige Einsatzablauf soll im Grundsatz gleichbleiben, jedoch in Räumlichkeiten erfolgen, die sämtlichen zeitgemässen Anforderungen an Feuerwehrprozesse, Hygiene und Arbeitssicherheit entsprechen – wie etwa ausreichend dimensionierte Garderoben, eine konsequente Schwarz-Weiss-Trennung sowie optimal ausgelegte Fahrzeug- und Materialbereiche mit ausreichenden Durchfahrthöhen.

#### **4.10 Funktionale Anforderungen**

Die funktionalen Anforderungen wurden in einem konsolidierten Raumprogramm und Funktionsdiagramm sowie in einem Pflichtenheft zusammengeführt und bilden die Grundlage für die Projektentwicklung im Rahmen des Wettbewerbs (vgl. Pkt. 4.8).

Der Fokus des Neubaus liegt auf der Modernisierung der Infrastruktur, nicht auf einer Erweiterung oder Kooperation mit weiteren Gemeinden. Die Einsatzabläufe sind so zu gestalten, dass eine schnelle Alarmierung und ein reibungsloses Ausrücken gewährleistet sind. Derzeit bestehen insbesondere in der Garderobe und Fahrzeughalle sowie beim Ausfahren der Fahrzeuge erhebliche Platzprobleme, die im Neubau behoben werden müssen.

Das neue Feuerwehrgebäude muss insbesondere bei Grossereignissen wie Hochwasser oder Gesamtfeuerwehrübungen eine Vollbelegung von bis zu 50 Einsatzkräften sowie zusätzlichen Angehörigen der Feuerwehr (AdF) und Besuchern ermöglichen. Im Notfall, wie zum Beispiel bei einem Stromausfall, soll das Gebäude auch als Anlaufstelle für die Bevölkerung dienen.

Im Neubau soll eine zeitgemässe Schwarz-Weiss-Trennung dauerhaft gewährleistet werden. Die Reinigung der Fahrzeuge und des Materials erfolgt derzeit grösstenteils ausserhalb des Depots – hierfür wird aktuell die Waschhalle des Werkdiensts genutzt. Für den Neubau ist ein eigener Waschplatz für Fahrzeuge und Material vorzusehen. Die verschmutzte Einsatzkleidung wird bislang im Depot Aesch gewaschen – im Neubau ist dafür eine eigene Wäscherei einzuplanen.

Das Raumprogramm sieht eine grosszügige Fahrzeughalle mit Strom- und Luftanschlüssen, eine Kleinwerkstatt für Reparaturen sowie ausreichend Lagerflächen für Einsatzmaterial und persönliche Ausrüstung vor. Die Garderoben sind so zu dimensionieren, dass jedem Mitglied ausreichend Platz zur Verfügung steht (die Spinde müssen dabei mindestens 80 cm breit sein). Ein Büro mit drei Arbeitsplätzen für die Kaderfunktion sowie ein grosser Raum für Schulungen und Präsentationen (bis zu 100 Personen) sind einzuplanen. Der Schulungsraum soll zugleich als Raum für die Gemeindeführungsorganisation (GFO-Raum) zu Friedenszeiten dienen. Die Nutzung des Neubaus durch Dritte wird nicht vorgesehen.

Im Rahmen des Neubaus wird neben der GFO auch die neue Betriebswarte für die Wasserversorgung inkl. ergänzenden Räumen realisiert. Hierbei ist es wichtig, die Steuerungsleitungen so zu verlegen und bereitzustellen, dass die alte Betriebswarte im Notbetrieb redundant weiterbetrieben werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass die Wasserversorgung auch in Notfällen ohne grössere Verzögerungen aufrechterhalten werden kann.

Im Bereich Technik und Infrastruktur sind eine moderne IT- und Funkinfrastruktur, ein Notstromaggregat für den autonomen Betrieb sowie eine frostsichere, beheizte Fahrzeughalle zwingend erforderlich. Die

Tankversorgung der Einsatzfahrzeuge erfolgt über vorhandene Hydranten auf dem Areal. Ein Treibstofflager ist vorgesehen (neue Betriebstankstelle).

Für die Umgebung sind ausreichend Parkplätze für Verbandsmitglieder und Besucher (gem. aktuellem Verkehrskonzept) sowie genügend Aussenflächen für Retablierungsarbeiten, Übungen und Waschplatz einzuplanen. Die aktuelle Anfahrtssituation ist gut und soll im Rahmen des Neubaus erhalten bleiben.

Zusammengefasst muss das Gebäude folgende funktionale Anforderungen erfüllen:

- Fahrzeughalle mit ausreichender Durchfahrthöhe für moderne Tanklöschfahrzeuge, die Bodenbelastung Erdgeschoss ist auf 25 Tonnen auszulegen. Die bestehende Infrastruktur ist diesbezüglich unzureichend und erfordert derzeit Sonderlösungen;
- Schwarz-/Weiss-Trennung zur hygienischen Trennung von kontaminierter und sauberer Zone für Einsatzkräfte;
- Optimierte Einsatzlogistik, insbesondere kurze und direkte Wege zu den Fahrzeugen sowie eine klare Fahrzeugaufstellung nach Einsatzpriorität;
- Modularität und Flexibilität der Raumstrukturen, um auf sich verändernde Anforderungen effizient reagieren zu können;
- Integration Betriebswarte;
- Synergien mit bestehenden Nutzungen auf dem Areal (Werkdienst, Abfallsammelstelle, Sozialwohnungen) dürfen funktional und räumlich berücksichtigt werden;
- Technische Robustheit und nachhaltige Bauweise unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien über den gesamten Lebenszyklus;
- Einhaltung geltender Normen und Richtlinien, insbesondere im Bereich Brandschutz, Gebäudetechnik und Energieeffizienz;
- Die künftige Verkehrsführung muss allen Nutzern der Verkehrsflächen Rechnung tragen.

#### **4.11 Technische Anforderungen**

Für den Neubau des Feuerwehrgebäudes der Gemeinde Birmensdorf gelten gewisse technischen Anforderungen, die eine sichere, funktionale und nachhaltige Nutzung gewährleisten sollen. Die Anforderungen orientieren sich an den betrieblichen Abläufen der Feuerwehr, den gesetzlichen Vorgaben, insb. für den unterbrechungsfreien Betrieb der Wasserleitzentrale sowie den Gemeindezielen:

##### **Architekt:**

- Starkregenereignis (Bach);
- Dachentwässerung (Sickergalerie);
- Anschluss an die Sammelleitung (sauber);
- Entfernen von bestehenden Mulden inkl. Aufschüttung;
- Befestigung des Grundstücks GS 2164.

##### **Bauingenieur:**

- Das Tragwerk muss so geplant und ausgelegt werden, dass zum einen eine hohe Flexibilität zur Umgestaltung der Grundrisse gewährleistet ist und zum anderen eine spätere Aufstockung um ein Vollgeschoss ohne weiteres möglich ist. Gesucht wird ein effizientes und ressourcenschonendes Tragsystem mit kurzen Spannweiten und direkter Lastabtragung;
- Das Gebäude ist der Bauwerksklasse III gemäss SIA 261 zuzuordnen und entsprechend hinsichtlich Erdbeben zu dimensionieren;
- Das Areal ist dem Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> zugeordnet, der Mittelwasserstand liegt gemäss Grundwasserkarte bei ca. 464.00 Meter über Meer;
- Flexibilität: Die technische Planung soll eine spätere Erweiterung oder Umnutzung ermöglichen. Dies betreffen insbesondere die Gebäudestruktur, Medienführung und Raumaufteilung;
- Werkleitungen: Die Planung und Ausführung der Werkleitungen erfolgte gemäss den technischen Vorgaben der Gemeinde und unter Berücksichtigung der bestehenden Infrastruktur auf dem Areal.

**HLKS:**

- Anpassung an Werkleitungen;
- Der Energiebedarf der Gebäude soll primär durch erneuerbare Energien gedeckt werden und durch den Einsatz innovativer Technologien (Speicherlösungen und optimierte Gebäudetechnik) insgesamt minimiert werden;
- Reduktion der grauen Energie;
- Neue Werktankstelle (eine Zapfsäule für Diesel und Bleifrei 95, Tankgrößen modular für spätere Anpassung gemäss neuer Technologien / Reserve für Notbetrieb: Diesel xxx / Bleifrei 95 xxx).

**Elektroinstallation und Beleuchtung:**

- Es ist eine Notstromversorgung einzuplanen, die mit einem Diesel-Generator über einen längeren Zeitraum den Betrieb der Wasserversorgung, Feuerwehr, Werke sicherstellt;
- Photovoltaik;
- Ein-, Ausschalter gesamte Feuerwehrfläche (Einsatzprozedere: Erstanwesender alles ein (Beleuchtung, alle Tore auf, Schliessen selektiv, nachkonfigurierbar).

**Brandschutz:**

- Anforderungen sind gemäss den einschlägigen Anforderungen VKF zu berücksichtigen. Eine Brandmeldeanlage ist seitens Feuerwehr gewünscht.

**Verkehrsplanung:**

- Die Verkehrsplanung muss insb. die Mehrfachnutzung berücksichtigen und sicherstellen, dass alle Benutzer entflechtet agieren können.

**Digitale Infrastruktur:**

- Die Integration moderner Kommunikations- und Steuerungssysteme (z. B. Einsatzleitsysteme) ist vorzusehen.

**4.12 Grundstückbegehung**

Am 6. März 2026 werden die ausgewählten Generalplanerteams zu einer Grundstücksbegehung eingeladen. Während der Besichtigung werden keine Fragen zum Inhalt oder zum Programm des Wettbewerbs beantwortet – diese sind im Rahmen der schriftlichen Fragerunde (vgl. Pkt. 4.13) einzureichen.

**4.13 Fragerunde**

Im Rahmen dieser Ausschreibung werden keine telefonischen oder persönlichen Auskünfte erteilt. Rückfragen werden ausschliesslich in schriftlicher Form beantwortet. Sämtliche Fragen sind spätestens bis zum 13. März 2026 über das Fragenforum auf Konkurado einzureichen. Nach Ablauf dieser Frist eingehende Fragen werden nicht mehr berücksichtigt. Die anonymisierte Zusammenstellung der Antworten wird bis zum 27. März 2026 auf Konkurado veröffentlicht. Die darin enthaltenen Informationen sind verbindlich und ergänzen das vorliegende Wettbewerbsprogramm.

**4.14 Kosten**

Die approximativen Baukosten (BKP 1, 2, 3, 4, 5, 6 [Reserve 5 %] sowie 9 inkl. MwSt.) für den Neubau des Feuerwehrgebäudes belaufen sich auf CHF 6.5 Mio. Diese Summe beinhaltet ebenfalls die festverbauten Elemente der BKP 3, jedoch nicht die Sonderausbauten für die Betriebswarte der Wasserversorgung.

Anhand der Schnittstellenschemas werden die zu berücksichtigenden Kosten für die Grobkostenschätzung präzisiert.



## 6. Genehmigung

Mit der Teilnahme am Projektwettbewerb anerkennen die Projektverfassenden die in diesem Wettbewerbsprogramm festgehaltenen Bedingungen und Bestimmungen.

Das vorliegende Präqualifikationsprogramm wurde vom Preisgericht am 20. November 2025 genehmigt.

### Sachpreisgericht

Ernst Brand



Céline Haller

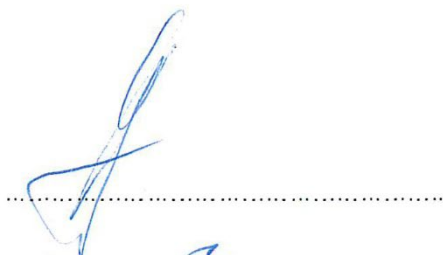


Thomas Erismann



### Fachpreisgericht

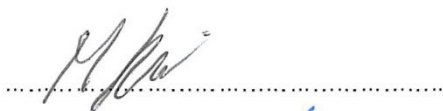
Reto Häfele



Luca Trachsler



Markus Steiner



Elmar Iten

