

B1.01.06.01 Gebietsentwicklung Niderfeld
Städtebauliche Studien und Gestaltungsplan
Zusatzkredit

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

Für die noch ausstehenden Arbeiten der Planungsinstrumente bis zur kantonalen Vorprüfung wird ein Zusatzkredit von Fr. 313'000.00 bewilligt.

Ausgangslage

Das Gebiet Niderfeld ist seit dem 4. Februar 2010 rechtskräftig eingezont. Für die drei ausgeschiedenen Bauzonen Grabacher, Chrüz und Bodacher/Eigi verlangt die Bauordnung gemäss Art. 26 d bis f die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen. Für die beiden erstgenannten Bauzonen ist als Grundlage für den Gestaltungsplan ein geeignetes Konkurrenzverfahren durchzuführen. Weiter ist gemäss Bauordnung die heute ausgeschiedene Erholungszone Park nach Westen und Osten zu erweitern. Die Baudirektion hat bei der Genehmigung der Einzonungsvorlage verfügt, dass die Bau-reife im Sinne von § 233 ff. PBG für das Gebiet Niderfeld voraussetzt, dass die notwendigen Grober-schliessungsmassnahmen wie die geplante Limmattalbahn realisiert sind. Es ist geplant, dass die Limmattalbahn im Jahr 2022 ihren Betrieb aufnehmen wird.

Als Basis für die Gestaltungspläne sind entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung städte-bauliche Studien vorgesehen. Zur Erreichung der in der Bauordnung geforderten Ideenkonkurrenz wurden drei parallel arbeitende Teams eingeladen, um ein passendes städtebauliches Konzept für das Niderfeld zu erarbeiten. Ziel des Studienverfahrens war es, die städtebauliche Gestaltung (Be-bauungsstruktur, Baufelder, Bautypologie, öffentliche Bereiche), die Lage und Gestaltung der Er-schliessungsanlagen (Strassen, Wege, Limmattalbahn), die Abgrenzung und mögliche Gestaltung der Parkfläche sowie erste Vorschläge für Art und Mass der Nutzung zu bestimmen. Auch den öko-logischen Aspekten war im Hinblick auf das Label Energiestadt Gold gebührend Rechnung zu tra-gen. Neben der sparsamen und nachhaltigen Energienutzung standen umweltgerechte Mobilitäts-formen und eine naturnahe Umgebungsgestaltung im Fokus. Für den Park sind angemessene Antei-le an ökologisch wertvollen Flächen zu schaffen und die Ansprüche der ökologischen Vernetzung zu berücksichtigen. Das Konkurrenzverfahren sollte zu Vorschlägen für eine qualitätsvolle Gebietsent-wicklung führen, welche den Ansprüchen an ein sozial stabiles, gestalterisch attraktives und gut im Marktumfeld positioniertes Stadtquartier gerecht wird.

Die Erfahrungen bei derart komplexen Fragestellungen zeigen, dass in der Regel kaum ein Team in allen Aspekten zu überzeugen vermag. Deshalb wurde nach der Ideenkonkurrenz am Schluss eine Synthese aus den besten Vorschlägen der verschiedenen Teams erarbeitet und im Masterplan Niderfeld vom 23. März 2015 festgehalten. Die tragenden Ideen steuerte das Team Amman Albers bei. Deshalb wurden die folgenden Vertiefungsarbeiten beim städtebaulichen Konzept bestehend aus der städtebaulichen Struktur, der Bebauung, der Erschliessung, den öffentlichen Flächen, der ökologischen- sowie der Parkgestaltung mit ihm vorgenommen. Aufgrund der grossen gegenseitigen Abhängigkeiten und Schnittstellen mit Drittprojekten wie beispielsweise der Limmattalbahn wurde entschieden, für das Niderfeld einen einzigen, das gesamte Gebiet umfassenden Gestaltungsplan zu erarbeiten.

vom 23. September 2019

Erwägungen

Wie sich im Verlauf der Vertiefungen zeigte, waren verschiedene Herausforderungen zu meistern, welche zu Beginn der Planungsarbeiten in dieser Tragweite noch nicht absehbar waren. So stellte beispielsweise der Lärmschutz entlang der stark befahrenen Überlandstrasse eine schwer zu überwindende Hürde dar. Die Lösung der Störfallproblematik verlangte zusätzliche Abklärungen durch Fachbüros. Die Linienführung der Limmattalbahn im Niderfeld musste bereits in der Phase der Gestaltungsplanung detailliert geklärt und mit den Verantwortlichen abgestimmt werden. Die Limmattalbahn wird in den Jahren 2019 bis 2022 gebaut, bevor die planerische Festsetzung und Umsetzung des Gestaltungsplans erfolgen wird.

Der Kanton stellte hohe Anforderungen an die Verkehrsplanung. So darf in den Spitzenstunden nur eine bestimmte Anzahl Fahrten vom Niderfeld erzeugt werden. Dies erforderte vertiefte Abklärungen zur Nutzungszusammensetzung und zum Parkplatzbestand. Auch Fragen der Nachhaltigkeit wurden geprüft. Im Fokus stand das Thema Energieversorgung.

Da die Reppisch im Hochwasserfall auch im Niderfeld zu grossflächigen Überschwemmungen führen kann, mussten dazu verschiedene Abklärungen vorgenommen werden. Im Zentrum stand das Wasserbauprojekt Teischlibach, welches neben ökologischen Aspekten und der Frage der Gewässer-raumausscheidung vor allem die Hochwasserproblematik der Reppisch zu lösen hatte. Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass das Projekt zum Hochwasserschutz der Reppisch des Kantons Zürich zügig erstellt würde und sich zusätzliche Massnahmen für das Gebiet Niderfeld erübrigten. Leider hat der Kanton diese Arbeiten sistiert und es ist nicht rechtzeitig mit Resultaten zu rechnen. Zu diesem Thema wurde ein separater Kredit gesprochen. Zudem mussten die Arbeiten am Gestaltungsplan und dem städtebaulichen Konzept immer wieder auf diesen Themenbereich ausgerichtet und abgestimmt werden, was zu Mehraufwendungen geführt hat.

Im Jahr 2017 wurden die Arbeiten am Quartierplan Niderfeld aufgenommen. Sie befassen sich mit den Landumlegungen und der Gebietserschliessung. Das städtebauliche Konzept, der Gestaltungsplan und die Parkgestaltung hängen eng mit diesen Arbeiten zusammen und bedürfen einer dauernden Abstimmung.

Die Komplexität der Aufgabe mit den zahlreichen aufeinander abzustimmenden Aspekten, den verschiedenen involvierten kantonalen Bewilligungsinstanzen und den notwendigen Fachexperten führten dazu, dass der ursprünglich gesprochene Kredit inzwischen aufgebraucht und eine Krediterweiterung notwendig ist:

<i>Kredite</i>	<i>Betrag</i>
Gesamtkredit städtebauliche Studien und Gestaltungspläne	Fr. 688'000.00
Vertiefungsstudien	Fr. 50'000.00
Umweltverträglichkeitsbericht	Fr. 60'000.00
Gesamtkredit	Fr. 798'000.00

Antrag des Stadtrates

vom 23. September 2019

<i>Aufwendungen</i>	<i>Betrag</i>
1. Städtebauliches Studienverfahren	Fr. 273'720.58
2. Vertiefungsstudien	Fr. 41'751.99
3. Städtebauliches Konzept, städtebauliches Leitbild, Verkehr, Freiraum	Fr. 453'893.55
4. Gestaltungsplanverfahren	Fr. 106'313.36
5. Störfallbericht	Fr. 28'728.00
6. Lärmgutachten	Fr. 23'436.00
7. Umweltverträglichkeitsbericht (erste Arbeiten)	Fr. 7'937.05
8. Nebenleistungen (u.a. Verpflegung für Workshops)	Fr. 897.50
<i>Total Aufwendungen</i>	<i>Fr. 936'678.03</i>
Differenz	Fr. -138'678.03

Die Mehrkosten im Umfang von Fr. 138'678.03 fielen insbesondere im Punkt 3 (städttebauliches Konzept, städtebauliches Leitbild, Verkehr und Freiraum) an. Aufgrund der Vorgaben des Kantons zum Verkehrsaufkommen musste ein detailliertes Verkehrsgutachten für Fr. 43'000.00 erstellt werden. Weiter war zu Beginn der Planungsarbeiten nicht bekannt, dass auch ein Störfallgutachten notwendig sein würde. Dies führte zu Mehrkosten von Fr. 28'728.00. Die zahlreichen Abstimmungen und Anpassungen mit Drittprojekten wie der Limmattalbahn, dem Hochwasserschutz oder den Planungen der SBB führten zu weiteren Mehrkosten im Umfang von Fr. 66'950.03. Die anderen Positionen blieben innerhalb des vorgesehenen Budgetrahmens. Da sich die bisher angefallenen Mehrkosten in der Finanzkompetenz des Stadtrates bewegen, wurde mit der Beantragung der Krediterweiterung an den Gemeinderat bewusst zugewartet, bis die noch ausstehenden Kosten bis zur kantonalen Vorprüfung möglichst verlässlich abgeschätzt werden konnten.

Für die bis zur kantonalen Vorprüfung noch ausstehenden Arbeiten werden die Kosten wie folgt geschätzt:

<i>Ausstehende Arbeiten</i>	<i>Betrag</i>
Erstellung des Gestaltungsplans für die Vorprüfung	Fr. 74'000.00
Erstellung Umweltverträglichkeitsbericht	Fr. 40'000.00
Fertigstellung des städtebaulichen Leitbilds	Fr. 15'000.00
Anpassungsarbeiten städtebauliches Konzept	Fr. 10'000.00
Teilrevision Bau- und Zonenordnung	Fr. 15'000.00
Reserve	Fr. 20'000.00
<i>Total ausstehende Arbeiten</i>	<i>Fr. 174'000.00</i>
Angefallene Mehrkosten	Fr. 138'678.03
<i>Notwendiger Zusatzkredit</i>	<i>Fr. 312'678.03</i>

Referent: Stadtpräsident Roger Bachmann

NAMENS DES STADTRATES


Roger Bachmann
Stadtpräsident


Arno Graf
Stadtschreiber-Stv.

Antrag des Stadtrates
vom 23. September 2019

versandt am: **25. Sep. 2019**
JB