



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kemttal · Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 22. September 2005

Gesch. Nr. 213/05 Vorberatung: RPK

28.9 Polizei.- Kenntnisnahme vom Stand des Projektes "Märtplatzparkierung" sowie der Neugestaltung der Oberfläche des Märtplatzes, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 25 Ziffer 10 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

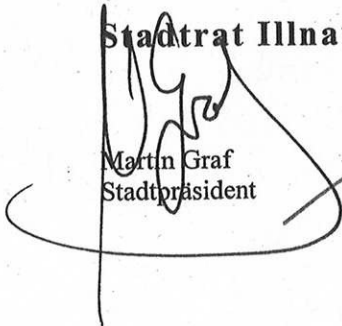
1. Vom Stand des Projektes "Märtplatzparkierung" (Kreditrahmen gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 8. Juli 2004 eingehalten) wird Kenntnis genommen.
2. Von der Weiterentwicklung bzw. Änderung des Vorprojektes für die Neugestaltung der Oberfläche des Märtplatzes, Effretikon, zur Variante "Siena" wird Kenntnis genommen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) das Werkamt.

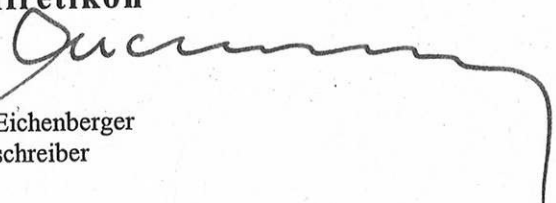
W e i s u n g

Gemäss separatem Beschluss des Stadtrates vom 22. September 2005.

KE

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber



Sitzung vom 22. September 2005

Gesch. Nr.

28.9 Polizei.- Erweiterung Unterniveau-Garage Effi-Märt und Neugestaltung des Märtplatzes.- Genehmigung des Projektes Märtplatz, des Dienstbarkeitsvertrages, der Konzession für das Unterbauen des Märtplatzes, des Betriebsreglementes für die gemeinsame Bewirtschaftung des erweiterten Parkhauses und der Vereinbarung zur Neugestaltung des Märtplatzes.-

1. Ausgangslage

Am 8. Juli 2004 bewilligte der Grosse Gemeinderat Objektkredite von Fr. 1'621'000.- für den Anteil der Stadt an der Erweiterung Unterniveau-Garage Märtplatz und Fr. 460'000.- für die Wiederherstellung des Märtplatzes mit Komfort.

Nach Erwahrung dieses Beschlusses wurden nachstehende Schritte an die Hand genommen:

- Erarbeitung eines Umweltberichtes zu Händen der Koordinationsstelle für Umweltschutz des Kantons Zürich (KofU).
- Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung bestehend aus:
 - Konzession zu Händen der Trägerschaft,
 - Dienstbarkeitsvertrag mit den betroffenen Grundeigentümern,
 - Neues gemeinsames Betriebsreglement für die gesamte Unterniveau-Garage,
 - Vereinbarung über die finanzielle Mitbeteiligung der Anrainer an der Neugestaltung des Platzes.
- Klärung der Bedürfnisse im Bereich Sammelstelle, Veloabstellplätze und Kinderspielplatz.
- Projektierung der Neugestaltung von Märtplatz und Arkadenbereichen.
- Erarbeitung des Gesamtprojektes für die Baueingabe mit Kostenvoranschlag.
- Baueingabe zwecks Vorprüfung des Projektes mit Umweltbericht durch die KofU und anschliessender Ausschreibung.

Die Projektierung erfolgte durch das Büro Zambrini Architekt AG. Für die Neugestaltung des Märtplatzes wurde Landschaftsarchitekt Werner Rüeger, Winterthur beigezogen. Die vertraglichen Regelungen wurden von Rechtsanwalt Rolf Huber, Zürich, in Zusammenarbeit mit dem Notariat Illnau und Stadtschreiber Kurt Eichenberger ausgearbeitet. Das Betriebsreglement wurde im Auftrag der Beteiligten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Baumberger erstellt.

2. Umweltverträglichkeit und Beurteilung durch die KofU

Der von der Firma CSD AG, Regensdorf, erstellte Umweltverträglichkeitsbericht wurde als abschliessende Voruntersuchung nach Art. 8 Abs. 2 UVPV erarbeitet und am 13. Janu-

ar vom Stadtrat zur Kenntnis genommen. Anschliessend wurde er mit den weiteren Projektunterlagen dem KofU zur Vorprüfung eingereicht.

Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 22. Dezember 2004 kommt zu folgenden Schlüssen

- **Luft:** Die Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung (LRV) werden in der Bauphase und auch im Betrieb bezüglich Strassenverkehr und Parkhausabluft eingehalten.
- **Lärm:** Die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) werden in der Bauphase und auch im Betrieb eingehalten.
- **Grundwasser:** Unter Berücksichtigung von Massnahmen während der Bauphase kann das Projekt hinsichtlich des Einfluss auf das Grundwasser als umweltverträglich eingestuft werden.
- **Oberflächengewässer, Boden, Flora/Fauna, Landschaft/Städtebau, Altlasten, Erschütterungen, nichtionisierende Strahlungen, Energie und Störfälle** müssen nicht weiter abgeklärt werden, da sie nicht relevant sind.

Die Gesamtbeurteilung ergibt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Umweltgesetzgebung wird in allen Teilen eingehalten.

Im Verlaufe der Vorprüfung forderte die Abteilung für Lufthygiene zusätzliche Berechnungen zur räumlichen Verteilung des Parkplatzbedarfes rund um die geplante Erweiterung. Diese wurden Ende April 2005 von der Stadt zur Verfügung gestellt. Am 16. Juni 2005 verabschiedete die KofU ihre Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts als abschliessende Voruntersuchung.

Die ins Mitberichtsverfahren einbezogenen Fachstellen und die KofU kommen zum Schluss, dass das Vorhaben unter Berücksichtigung der in den eingereichten Unterlagen genannten Massnahmen sowie der von den Fachstellen zusätzlich gestellten Anträgen den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht. Es kann daher unter den entsprechenden Auflagen und Bedingungen bewilligt werden.

Die Auflagen umfassen folgende Massnahmen:

- Konsequente Parkplatzbewirtschaftung mit Gebührenpflicht: Pooling-System mit Zuteilung fester Parkplätze „soweit dies aus rechtlichen oder wichtigen betrieblichen (beispielsweise Pikettfahrzeuge) Erfordernissen unumgänglich ist“.
- Die Parkplätze gelten für die einbezogenen Grundstücke als Obergrenze, welche diesen baurechtlich zu überbinden ist.
- Vorgaben bezüglich Baulärm für die Bauphase.

Diese Auflagen wurden von der Trägerschaft des Bauvorhabens vorgeschlagen und werden von allen Betroffenen akzeptiert. Vorgesehen ist ein Schrankensystem mit Bewirtschaftung möglichst aller Parkplätze als Pool. Die Umsetzung dieser Auflagen soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

3. Projektstand

In der Planungsphase waren die Geometrie sowie die Anordnung der Parkplätze in der **Unterniveau-Garage** nie problematisch, da durch die Platzverhältnisse zwischen den Fassaden der Hochbauten und der bestehenden Ein- und Ausfahrt die Lage der Garage mehr oder weniger gegeben ist.

Mehr zu diskutieren gab die Gestaltung des Märtplatzes aufgrund der von Landschaftsarchitekt Werner Rüeger, Winterthur vorgelegten Gestaltungsvarianten:

Das ursprünglich vom Stadtrat favorisierte Projekt der Unterniveaugarage ging von einer **Wiederherstellung des heutigen Märtplatzes** unter Beibehaltung des bestehenden Niveaus bei gleichzeitiger Belagsaufwertung der Arkadenbereiche aus.

Landschaftsarchitekt Werner Rüeger kam jedoch zum Schluss, dass eine **Neugestaltung des Platzes als eine Fläche von Fassaden zu Fassaden** gestalterisch, technisch und auch finanziell wesentliche Vorteile bringt und den Funktionen des Platzes sogar besser Rechnung trägt. Trotz Reduktion des Aushubes ergibt sich damit mehr Bodentiefe für die vorgesehene Baumbegrünung. Es stellte sich heraus, dass diese nur unter der Voraussetzung einer Neugestaltung wirklich erfolgreich sein wird.

Das für den damaligen Kreditantrag an den Grossen Gemeinderat zugezogene Atelier Stern & Partner hatte bereits einen ähnlichen Vorschlag unterbreitet, nur ergaben sich für diesen wesentlich höhere Kosten als für eine Wiederherstellung. Vertiefte Berechnungen von Werner Rüeger und dem Büro Zambrini widerlegten dies.

Der Stadtrat nahm am 13. Januar 2005 von dieser veränderten Ausgangslage Kenntnis und beauftragte die Baukommission mit der Weiterbearbeitung des Vorschlages für eine Neugestaltung unter dem Namen Siena.

Der **Vorschlag** nimmt die Idee der **Sieneser Platzgestaltung** auf. Angestrebt wird eine gleichmässige schiefe Ebene mit einem Gefälle von 2 % von Fassade zu Fassade. Die Höhendifferenz von ca. 1,40 m von der oberen zur unteren Fläche wird verlassen. Die privaten Flächen unter und vor den Arkaden und auch die Restaurants werden mit teilweise durchbrochenen Bankreihen vom öffentlichen Platz abgetrennt. Sie laden zum Sitzen und Verweilen ein. Parallel dazu sollen bei einer Pflanztiefe von 1.00 bis 1,30 m insgesamt 7 Bäume des Typs Platane (*Platanus acerfolia*) oder Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*) à Niveau Schatten spenden. Der Kinderspielplatz kommt am bisherigen Ort zu liegen, wird aber neu gestaltet. Am Ort der heutigen Sammelstelle ist ein Treppenaufgang aus der Tiefgarage geplant, in dessen Fortsetzung Richtung Rikonerstrasse eine Unterniveau-Sammelstelle angeordnet ist. So kann der Unordnung und den Emissionen entgegengewirkt und die Transparenz und Übersicht verbessert werden. Der Veloständer wird mit der gleichen Anzahl Plätze beim Treppenaufgang kombiniert und mit einer gemeinsamen Überdachung angeordnet. Ein zusätzlicher Veloständer könnte vor dem Stadthaus eingerichtet werden.

Als Materialien sollen die bisherigen gemäss ursprünglicher Vorlage verwendet werden, d.h. für die Platzgestaltung die vorhandenen Porphyrsteine und für die Arkaden und Passagen Calanca-Granit.

Mit dem Entscheid des Stadtrates vom 13. Januar 2005 wurde das Gesamtprojekt auf der Basis Siena weiterbearbeitet. Die Überarbeitungsschritte betrafen:

- Feuerpolizei,
- Aufgänge beim Altersheim und der heutigen Sammelstelle,
- Zusätzliche Elemente wie Sammelstelle, Veloständer und Spielplatz.

Mittlerweile liegt ein detailliertes Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vor. Davon ausgenommen ist der Kinderspielplatz, der global im Kostenvoranschlag eingestellt ist.

4. Kosten

Aufgrund eines genauen Leistungsverzeichnisses und von Richtofferten hat Landschaftsarchitekt W. Rüeger die Kosten des Projektes „Siena“ überprüft. Es ergibt sich:

- | | |
|--|------------------------|
| • Totalkosten Projekt „Siena“ und neue Gestaltung Passagen | Fr. 1'100'000.- |
| • Wiederherstellung ursprünglicher Zustand | - <u>Fr. 558'000.-</u> |
| • Mehrkosten Projekt „Siena“ | Fr. 552'000.- |
| • Bewilligter Kredit GGR „Platz mit Komfort“ | <u>Fr. 662'000.-</u> |
| • Minderkosten gegenüber bewilligtem Kredit | <u>Fr. 110'000.-</u> |

Aufteilung der Mehrkosten:

Nutzniesser	Stadt	Private	Total neu	Total alt
Altersheim	40'848.-		40'848.-	49'000.-
ZKB		56'856.-	56'856.-	68'000.-
Hänni/Andres/Thaler		29'256.-	29'256.-	35'000.-
Siska		45'264.-	45'264.-	54'500.-
Siska Passage		36'984.-	36'984.-	44'500.-
Stadt Passage	342'792.-		342'792.-	411'000.-
Total	383'640.-	168'360.-	552'000.-	662'000.-

5. Vertragliche Vereinbarungen unter den Beteiligten

Für die Erstellung der Unterniveau-Garage und die Neugestaltung des Märtplatzes sind die eingangs erwähnten rechtlichen Grundlagen Voraussetzung. Es handelt sich um nachfolgende Dokumente:

- Konzession (anstelle eines Baurechts, da öffentlicher Grund) für das Unterbauen des Märtplatzes mit einer die bestehende Tiefgarage „Effimärt“ erweiternden Tiefgarage, Entwurf vom 6.06.2005 erstellt von RA Rolf Huber.

- Dienstbarkeitsvertrag, Mitbenützungrecht für Ein- und Ausfahrt sowie Grenzbau-recht und Überbaurecht für Tiefgarage mit Treppenaufgang, mit Siska Heuberger Holding AG und Andres/Hänni/Thaler, Entwurf vom 22. April 2005, erstellt vom Notariat Illnau
- Betriebsreglement (gemeinsame Bewirtschaftung des erweiterten Parkhauses Effi-Märt) Entwurf vom 14. 07.2005 erstellt von RA Dr. Peter Baumberger.
- Vereinbarung betreffend Neugestaltung Märtplatz, Effretikon (Kostenbeteiligung der privaten Anstösser) Entwurf vom 2.8.2005 erstellt von der Stadt Illnau-Effretikon.

Die formelle Erteilung der Konzession und die Unterzeichnung der übrigen Dokumente sollen nach formeller Rechtskraft der Baubewilligung im Rahmen der öffentlichen Beurkundung des Dienstbarkeitsvertrages erfolgen. Damit ist gesichert, dass die neuen Rechtsverhältnisse nur bei Realisierung des Vorhabens in Kraft treten. Die Entwürfe sind von den Beteiligten bereits genehmigt und unterzeichnet.

6. Nebeneinrichtungen

Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz wird in etwa am alten Ort mit den bestehenden Geräten wieder eingerichtet. Die Kosten gehen zulasten der Wiederherstellung Märtplatz. Verbesserungen wären in Absprache mit dem zuständigen Jugend- und Sportamt separat zu planen und ausserhalb dieses Projektes zu finanzieren.

Veloständer

Der alte Veloständer wird entsorgt. Die neue Anlage wird am neuen Treppenaufgang bei der heutigen Entsorgungsanlage angedockt, für 25 Velos, und mit einem gemeinsamen Dach, Treppenaufgang und Veloständer, überdeckt. Die genauen Festlegungen erfolgen im Rahmen der Detailprojektierung in Absprache mit dem zuständigen Polizeiamt. Soweit die Gesamtkosten diejenigen der reinen Wiederherstellung übersteigen, sind sie ausserhalb dieses Projektes zu finanzieren.

Entsorgungsanlage

Vorgesehen ist eine neue Entsorgungsanlage mit 6 Unterflur-Containern zwischen Treppenaufgang und Telefonkabinen. Auch hier hat die Detailprojektierung zusammen mit dem zuständigen Gesundheitsamt zu erfolgen. Mehrkosten gegenüber einer reinen Wiederherstellung sind über die Abfallrechnung (Spezialfinanzierung) zu finanzieren.

7. Weiteres Vorgehen

Es ist vorgesehen, das Bauvorhaben durch die Baubehörde im September 2005 auszu-schreiben. Im Januar 2006 sollte die Baubewilligung vorliegen und im Februar 2006 rechtskräftig werden, sofern kein Rechtsmittel eingelegt wird. Der Baubeginn ist auf ende September 2006 terminiert, und im Frühjahr 2007 sollte der Märtplatz wieder benutzbar sein.

8. Beantwortung der Anfrage von Gemeinderat Christian Deuschle, SP, betr. Märtplatz-Parking

Gemeinderat Christian Deuschle, SP, hat am 17. August 2005 einen parlamentarischen Vorstoss eingereicht und dem Stadtrat folgende Fragen gestellt:

1. Welche Entwicklung hat das Projekt Märtplatzparking in der Zwischenzeit genommen?
2. Stimmt die von Stadtpräsident Martin Graf in der erwähnten Ratsdebatte gemachten Versprechen zum heutigen Zeitpunkt noch? („Die Planung des Stadtrates hält die Weisung ein. Alles Weitere wird die UVP klären.“
3. War (wie es der Zusammenhang nahe legt) mit „Weisung“ die regierungsrätliche Wegleitung gemeint? Wenn ja: Kann der Stadtrat heute die Einhaltung der Wegleitung konkretisieren?
4. Wurde in der Zwischenzeit die erforderliche UVP durchgeführt? Wenn ja, in welchem Sinne hat sie „alles Weitere“ geklärt?
5. Wurde der UV-Bericht bereits von der Koordinationsstelle für Umweltschutz der Baudirektion (KofU) geprüft und wie lauten deren Empfehlungen?
6. Gedenkt der Stadtrat die Empfehlungen der KofU als Projektgrundlage im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen?
7. Ist sich der Stadtrat bewusst, dass nach der regierungsrätlichen Wegleitung die bestehenden 230 Parkplätze für die Nutzungen der Überbauung Effimärt vermutlich mehr als ausreichend sind (jedoch Bestandesgarantie geniessen)? Wie sieht der aktuelle Verteilschlüssel der 91 zusätzlich zu erstellenden Parkplätze aus?
8. Mit der vom Stadtrat favorisierten Poollösung (Doppelnutzung) sind gesamthaft weniger Parkplätze nötig als bei deren Zuweisung zu den einzelnen Nutzungen. Wird dies im aktuellen Projektstand berücksichtigt?
9. Hat die weitere Entwicklung der Projekte Märtplatzparking und Altersheim den Stadtrat in seiner Überzeugung bestärkt, dass die Parkplätze für das Altersheim besser unter dem Märtplatz realisiert werden als unter dem Altersheim? Ist er allenfalls bereit, diese Frage in der Volksabstimmung zur Diskussion zu stellen?
10. Der aktuelle Entwicklungsstand des Gebietes Hinterbühl Süd, welche sich vor kurzem konkretisiert hat, sieht eine weitere Parkgarage mit 297 Parkplätzen vor. Hat der Stadtrat die verkehrlichen und lufthygienischen Auswirkungen des bestehenden und des erweiterten Effimärt-Parkings bereits einmal unter Einbezug dieser neuen Parkplätze untersucht?

Dieser Beschluss legt den Standpunkt des Stadtrates ausführlich dar und gilt demzufolge als Antwort auf die Anfrage von Gemeinderat Christian Deuschle, SP.

Der Stadtrat Illnau-Effretikon beschliesst:

1. Der Bericht der KofU betr. Erweiterung der Unterniveau-Garage Effi-Märt vom 16. Juni 2005 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Entwürfe der Konzession vom 06.06.05, des Dienstbarkeitsvertrag vom 22.04.05, der Vereinbarungen betreffend Neugestaltung des Märtplatzes vom 23.06.05 und des Betriebsreglementes vom 14.07.05 werden genehmigt.
3. Projekt und Kostenvoranschlag mit Mehrkosten von Fr. 552'000.- auf der Basis der Neugestaltung „Siena“ werden genehmigt. Diese Kosten sind durch den von Grossen Gemeinderat bewilligten Kredit gedeckt. Der Projektstand mit Vorschlag zur Neugestaltung des Märtplatzes ist dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen.
4. Das Projekt ist auf dieser Basis weiterzubearbeiten und dem Stadtrat nach Rechtskraft der Baubewilligung zur formellen Baufreigabe vorzulegen. In die Detailprojektierung sind die betroffenen Ämter (Jugend- und Sportamt, Polizeiamt, Gesundheitsamt) einzubeziehen. Kredite für allf. Mehrkosten sind auf dem ordentlichen Weg bewilligen zu lassen.
5. Die Baukommission wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Die Begründung zu diesem Beschluss gilt gleichzeitig als Antwort des Stadtrates auf die Anfrage von Gemeinderat Christian Deuschle, SP, betr. Märtplatz-Parking vom 17. August 2005.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Grossen Gemeinderat, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - b) Herrn Gemeinderat Christian Deuschle, SP, Schmiedgasse 7a, 8307 Ottikon,
 - c) die Vertreter des Stadtrates in der Baukommission Unterniveau-Garage Märtplatz, Herren Stadtpräsident Martin Graf und Stadtrat Reto Lardi, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - d) alle betroffenen Ämter der Stadtverwaltung, Märtplatz 29, 8307 Effretikon.

sr//mg/KE

Versandt:

27. Sep. 2005

Stadtrat Illnau-Effretikon

Martin Graf
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen:

- UVB vom 22. Dezember 2004
- Bericht KofU vom 16. Juni 2005