



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

05.04.2022 Beschluss Nr. 132-2022 Vorlage 6814; Gestaltung öffentliche Räume: Stadtplatz (2. Etappe, Süd) und Bahnhofstrasse; Projektgenehmigung und Kreditantrag z.H. Urnenabstimmung

6.4.1.1 Strassen, Wege, Plätze

Gestaltung öffentliche Räume: Stadtplatz (2. Etappe, Süd) und Bahnhofstrasse; Projektgenehmigung und Kreditantrag z.H. Urnenabstimmung

Ausgangslage

Das innerstädtische Siedlungsgebiet der Stadt Kloten befindet sich seit einigen Jahren in einer Erneuerungsphase. Dies insbesondere deshalb, weil viele Gebäude zwischen 50 und 60 Jahre alt sind und ein grosser Sanierungsbedarf vorhanden ist. Aufgrund dieses Alters entsprechen die alten Gebäude heute weder den gewünschten Anforderungen an die Energieeffizienz noch an den Lärmschutz oder die alters- und behindertengerechte Anpassbarkeit. Weil Wohnraum in Kloten aufgrund des Ungleichgewichts zwischen Arbeiten (rund 40'000 Arbeitsplätze) und Wohnen (Platz für rund 21'000 Bewohnerinnen und Bewohner) sehr gefragt und unbebautes Bauland fast nicht mehr vorhanden ist, verfolgt der Gemeinde- und Stadtrat seit einigen Jahren insbesondere im Stadtzentrum eine Verdichtungsstrategie. Damit soll an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lagen ein gutes Angebot an Laden- und Gewerbelokalen, aber vor allem auch Wohnungen entstehen.

Kurzum: Das Klotener Stadtzentrum soll durch eine geschickte Funktionsmischung lebendiger und attraktiver werden. Damit dies gelingt, soll zwischen dem Bahnhof und dem Stadthaus ein attraktives Zentrum gestaltet werden. Die höheren Dichten haben aber erfahrungsgemäss auch ihren Preis. Ein dichteres Stadtgefüge, kleinere Wohneinheiten und wenig privater Aussenraum stellen höhere Anforderungen an die Gesellschaft und das Zusammenleben.



Abbildung: Einige besonders dichte Projekte sind bereits umgesetzt worden und helfen dabei, die Personenfrequenzen im Stadtzentrum durch attraktive Angebote und mehr Wohnraum zu erhöhen. (Quelle: 3D-Stadtmodell ewp AG)

Für das Funktionieren eines städtischen Raumes sind deshalb qualitätsvolle Aufenthaltsräume von grosser Bedeutung. Bestandteil des Stadtentwicklungskonzeptes ist deshalb auch der Masterplan öffentliche Räume, der bereits 2013 aus einem Landschaftsarchitekturwettbewerb entstanden ist und bis heute Gültigkeit hat. Der Masterplan umfasst dabei das Gebiet vom Bahnhof Kloten über das Stadtzentrum bis zur reformierten Kirche bzw. Dorfstrasse in der Nord-Süd-Ausdehnung und von der Schaffhauserstrasse bis zur Petergasse in der West-Ost-Ausdehnung sowie das Gebiet um den "Wilden Mann".



Abbildung: Die erste Etappe des Stadtplatzes hat sich gut etabliert und ist zum Zentrum und Treffpunkt mit vielfältigen Nutzungen in Kloten avanciert. (Quelle: Musiknetz Kloten)

Die Grundidee des Masterplanes ist, dass er in Etappen umgesetzt werden kann. Im Oktober 2016 konnte die 1. Etappe des Stadtplatzes als Bestandteil des Masterplanes erstellt und der Bevölkerung übergeben werden. 2019 haben die Planungsarbeiten für die 2. Etappe des Stadtplatzes in enger Zusammenarbeit mit der Grossüberbauung "Am Stadtplatz" begonnen. Diese Grossüberbauung im Herzen von Kloten sieht eine grosse Coop-Filiale sowie weitere Ladenlokale, ein Restaurant, ein Hotel und Wohnungen (davon auch Genossenschaftswohnungen) vor. Da dieser Neubau den angrenzenden öffentlichen Raum stark prägen wird und grosse Anpassungen im heutigen Bestand nötig sind, ist der Zeitpunkt ideal, um eine weitere Etappe der Umgestaltung der öffentlichen Zentrumsräume umzusetzen. Sinnvollerweise soll deshalb die zweite Etappe des Stadtplatzes (Stadtplatz Süd) sowie die Bahnhofstrasse aufgewertet werden, weil diese Strassen und öffentlichen Räume das Bauprojekt sozusagen einrahmen. Die Marktgasse wird im Rahmen der notwendigen Werterhaltungsarbeiten ebenfalls instand gestellt, ist aber nicht Bestandteil dieser Vorlage. Im Juli 2021 haben die Bauarbeiten für die Grossüberbauung "Am Stadtplatz" (Bahnhofstrasse, Stadtplatz, Kirchgasse) begonnen. Der Bezug ist nach rund zweieinhalb Jahren Bauzeit, also Ende 2023, realistisch.

Partizipativer Prozess

Der Masterplan öffentliche Räume wurde damals bereits mit einer Begleitgruppe aus Bevölkerung, Gewerbe und Politik in einem partizipativen Prozess erstellt. Dennoch wurden die Planungen für die Umsetzung der zweiten Etappe in zwei Umfragen und zwei gross angelegten Workshops mit Interessierten überprüft, gefestigt und weiterentwickelt.

An den partizipativen Anlässen (Workshops vom 15. Januar 2020 und 26. August 2020) nahmen jeweils über 60 Teilnehmerinnen und Teilnehmer teil. Dabei wurden insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten und die Ausstattungen des Platzes und auch das Verkehrs- und Parkplatzregime diskutiert.

Als Ergänzung zum Masterplan wurden vor allem Wasserelemente als lebendiges Element gewünscht, um den Aufenthalt im Stadtzentrum auch an heissen Sommertagen möglichst angenehm zu gestalten und zu dem einen Beitrag zur Kühlung von dichten und damit überhitzten Stadtstrukturen zu leisten. Diese Anforderung wurde in Form von zwei neuen Wasserelementen in das Vorprojekt aufgenommen.

Stadtplatz, 2. Etappe

Im Gegensatz zur ersten Etappe des Stadtplatzes, welche nutzungsbedingt als offene Eventfläche konzipiert wurde, soll der südliche Teil des Stadtplatzes als mit Bäumen bestockte, schattige Fläche gestaltet werden und damit mit kleinräumigeren Strukturen zum Verweilen einladen. Die Geometrie und Materialisierung nimmt der Stadtplatz Süd von seinem nördlichen Pendant auf. Ein im Gefälle der angrenzenden Topografie liegender Rahmen aus dunklem Natursteinparkett generiert auch hier eine eigenständige Platzfigur. Der Innenbereich des Rahmens wird mit abgestuften Flächen aus heller Chaussierung bzw. Schotterrasen ausgebildet. Über dem gesamten südlichen Platz dehnt sich ein Baumraster aus, der im äusseren Rahmen aus den, schon im Norden verwendeten, charakteristisch blauviolett blühenden Blauglockenbäumen besteht. Im Innern sind Schnurbäume mit feinen weissen Blüten vorgesehen.

Auch die bestehende Weihnachtstanne, welche im partizipativen Prozess als erhaltenswert eingestuft wurde, ist in das Konzept integriert worden und erhält eine nicht begehbare, mit einer Krautschicht bepflanzte Baumscheibe.



Abbildung: Stadtplatz Süd mit eigenständigem Platzcharakter.

Aufgrund der Höhendifferenz zwischen der Marktgasse und dem Puck-Kreisel wird die 50 x 35 m grosse Platzfläche terrassiert, wobei die Stufen zum Sitzen und Verweilen einladen. Die Flächen werden mit begrüntem Schotterrasen gestaltet, so dass eine einladende, angenehme Atmosphäre entsteht. Das Mobiliar reicht zudem von Bänken, Tischen über Einzelstühle bis hin zu Sonnenschirmen. Der Rössli-Brunnen wird als Gegenstück zum nördlichen Marktbrunnen neu konzipiert und bildet den südlichen Abschluss des Platzes. Selbstverständlich wird die bekannte Rössli-Skulptur bei der Gestaltung des neuen Brunnens integriert. Der Platz wird analog der ersten Etappe mit einer steuerbaren Beleuchtung ausgestattet, um auch in der Dämmerung und in der Nacht das Sicherheitsgefühl zu stärken oder eine spezifische Atmosphäre bei Veranstaltungen zu schaffen.

Die bestehende öffentliche Toilette findet ebenfalls im Konzept Platz. Beide Platzhälften ergänzen einander atmosphärisch und in der Nutzung für verschiedene Aktivitäten und Events. Während auf der grossen freien nördlichen Fläche Installationen für grosse Anlässe möglich sind, schafft der feingliedrigere, baumbestandene Stadtplatz Süd eine alltägliche Aufenthaltsqualität und Raum für kleinere Anlässe. Zudem können sich dank zwei Unterflorelektanten und drei Aussensteckdosen Veranstalterinnen und Veranstalter auch unter den Bäumen mit Strom versorgen.

In den Flächen zwischen Platz und Verkehrsflächen werden jeweils Kurzzeitparkplätze angeboten. Der Stadtplatz selber ist als zentraler Aufenthalts- und Durchgangsraum konzipiert. Zu Fuss Gehende können sich auf dem Platz frei bewegen. Für Velofahrende gilt im äusseren Rahmen dasselbe. Motorisierter Individualverkehr ist hingegen – abgesehen von Anlieferungen und Aufbauarbeiten für Veranstaltungen – nicht zugelassen. Für die zwingend benötigte Anlieferungsmöglichkeit der beiden Liegenschaften Schaffhauserstrasse 114 (Bäckerei Fleischli) und Kirchgasse 3 ist im Bereich der beiden Platzhälften Nord und Süd eine Anlieferungsgasse vorgesehen. Diese wird mittels einer automatischen Polleranlage in der Verlängerung der Marktgasse gegen unbefugtes Befahren gesichert.

Weiter dient der Platz den angrenzenden Betrieben und Restaurants als Aussenverkaufs- und Restaurationsfläche.



Abbildung: Die zweite Etappe des Stadtplatzes ist als Ergänzung zum bestehenden Stadtplatz gedacht.

Wasserelemente

Im Rahmen des partizipativen Prozesses wurden neben dem bereits eingeplanten Rössli-Brunnen weitere Wasserelemente gewünscht, um die Aufenthaltsqualität zu steigern und weitere Spielmöglichkeiten anzubieten. Dabei handelt es sich um eine offene Wasserrinne, die vom Rössli-Brunnen entlang der westlichen Kante der Platzmitte bis zur Innenecke des Parkettrahmens führt sowie um ein Wasserspiel, bestehend aus einem quadratischen Feld mit 12 Fontänen, das auf der chaussierten untersten Terrasse angeordnet ist. Beide Elemente werden mit umgewälztem, aufbereitetem Wasser zeitgesteuert betrieben.

Weil diese Wasserelemente und deren Wasseraufbereitung, welche gesetzlich vorgeschrieben ist, doch einen erheblichen Kostenpunkt darstellen, werden diese kreditrechtlich als Option behandelt.



Abbildung: Visualisierung Stadtplatz mit Wasserspiel und Bachlauf (rechts) vor dem neuen Coop (Überbauung Am Stadtplatz)

Technikraum Stadtplatz

In der Überbauung "Am Stadtplatz" kann auf der Ebene -2 ein Technikraum eingerichtet werden, so dass der neue Platzteil nicht unterkellert werden muss. Darin finden Elektro- und Fernmeldeinstallationen, Brunnentechnik mit Wasseraufbereitung und Steuerung, aber auch Inventar, welches bei Veranstaltungen benutzt wird, Platz.

Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse bildet die Verbindung zwischen dem Bahnhof Kloten und dem Stadtzentrum. Zusammen mit dem Stadtplatz verbindet sie die wichtigsten kommerziellen Nutzungen wie Restaurants, Hotels, Detailhandel (Coop, Migros, Aldi), Post, Banken und Versicherungen und soll deshalb vorerst im Anstossbereich an die Überbauung "Am Stadtplatz" umgestaltet werden. Die Umgestaltung des oberen Teils der Bahnhofstrasse und der Lindenstrasse wird im Zuge der Umsetzung der Bahnhofprojekte (mit neuer Unterführung) zu einem späteren Zeitpunkt, jedoch in derselben Ausgestaltung erfolgen.

Die Bahnhofstrasse soll zukünftig mit drei Baupaketen aus hochstämmigen Schnurbäumen aufgewertet werden. Diese Gliederung und Beschattung durch die Baupakete verbessert die Flanier- und Aufenthaltsqualität und leistet einen wichtigen Beitrag an das Stadtklima. Felder aus Natursteinparkett

zeichnen die Baumbereiche nach, bremsen die Fahrgeschwindigkeit und werten die auf einer Ebene liegende Fläche auf. Die Senkrechtparkierung entlang des Postgebäudes wird zum grossen Teil beibehalten bzw. leicht umorganisiert. Mit der Umgestaltung werden zudem auch zwingend notwendige Unterhaltsarbeiten an der Strasse kombiniert, so dass möglichst grosse Synergien zwischen Unterhalt und Aufwertung geschaffen werden können. Die gebundenen Kosten für die Unterhaltsarbeiten sind im Kostenvoranschlag deshalb separat ausgewiesen.



Abbildung: Die Bahnhofstrasse soll aufgewertet und attraktiver gemacht werden. Umsetzung 1. Teilabschnitt



Abbildung: Die Bahnhofstrasse soll aufgewertet und attraktiver gemacht werden.

Verkehrsregime

In den Workshops wurde ausgiebig über das richtige Verkehrsregime an der Bahnhofstrasse und Markt gasse diskutiert. Die Meinungen reichten dabei von der Einführung einer reinen autofreien Fussgängerzone bis zum Belassen des heutigen Regimes. Schlussendlich kristallisierte sich die folgende Verkehrsführung heraus.

Die Bahnhofstrasse zwischen dem Puck-Kreisel und dem Bahnhof wird wie bis anhin im Einbahnverkehr betrieben. Allerdings wird die Fahrtrichtung gedreht, sprich neu können Autos vom Kreisel an der

Schaffhauserstrasse zum Bahnhof fahren. Dies dient der Verbesserung des Verkehrsflusses am Knoten Linden-/Bahnhofstrasse, weil es dort keine Linksabbiege-Beziehungen und damit wartende Fahrzeuge mehr gibt. Dadurch wird die Durchfahrt und die Verkehrssicherheit auf der Lindenstrasse beim Bahnhof Kloten verbessert. Velofahrende können wie bisher in beide Richtungen fahren. Durch das neue Regime werden auch die Konflikte zwischen Velofahrenden und Autos zudem erheblich reduziert und die Sicherheit erhöht. Die Bahnhofstrasse wird in diesem Abschnitt neu als Tempo-30-Zone ausgestaltet, was eine zusätzliche Qualität und Verkehrssicherheit bedeutet.

Die parallel zum Stadtplatz verlaufende Verbindungsstrasse zwischen Puck-Kreisel und Marktgasse (unterer Teil der Bahnhofstrasse) soll neu nur noch im Einbahnregime, mit Fahrtrichtung zu den Tiefgarageneinfahrten "Square" und "Am Stadtplatz" (Marktgasse) benutzt werden können. Dies reduziert den Platzbedarf in diesem wichtigen Aufenthaltsbereich und führt die Fahrzeuge auf direktem Weg von den Hauptachsen (Schaffhauserstrasse) in die Tiefgaragen. Übergeordnet verhindern diese Verkehrsregime der Bahnhofstrasse und der vorgenannten Verbindungsstrasse zur Marktgasse auch die verkehrsspezifische Möglichkeit eines Gross-Kreisels, indem Fahrzeuglenkerinnen und -lenker auf freie Parkplätze wartend über die Bahnhofstrasse, Peter- und Marktgasse wiederum zur Bahnhofstrasse zirkulieren. Die Marktgasse bleibt wie bisher in beide Richtungen befahrbar, erfährt aber ebenfalls eine Temporeduktion auf 30 km/h.

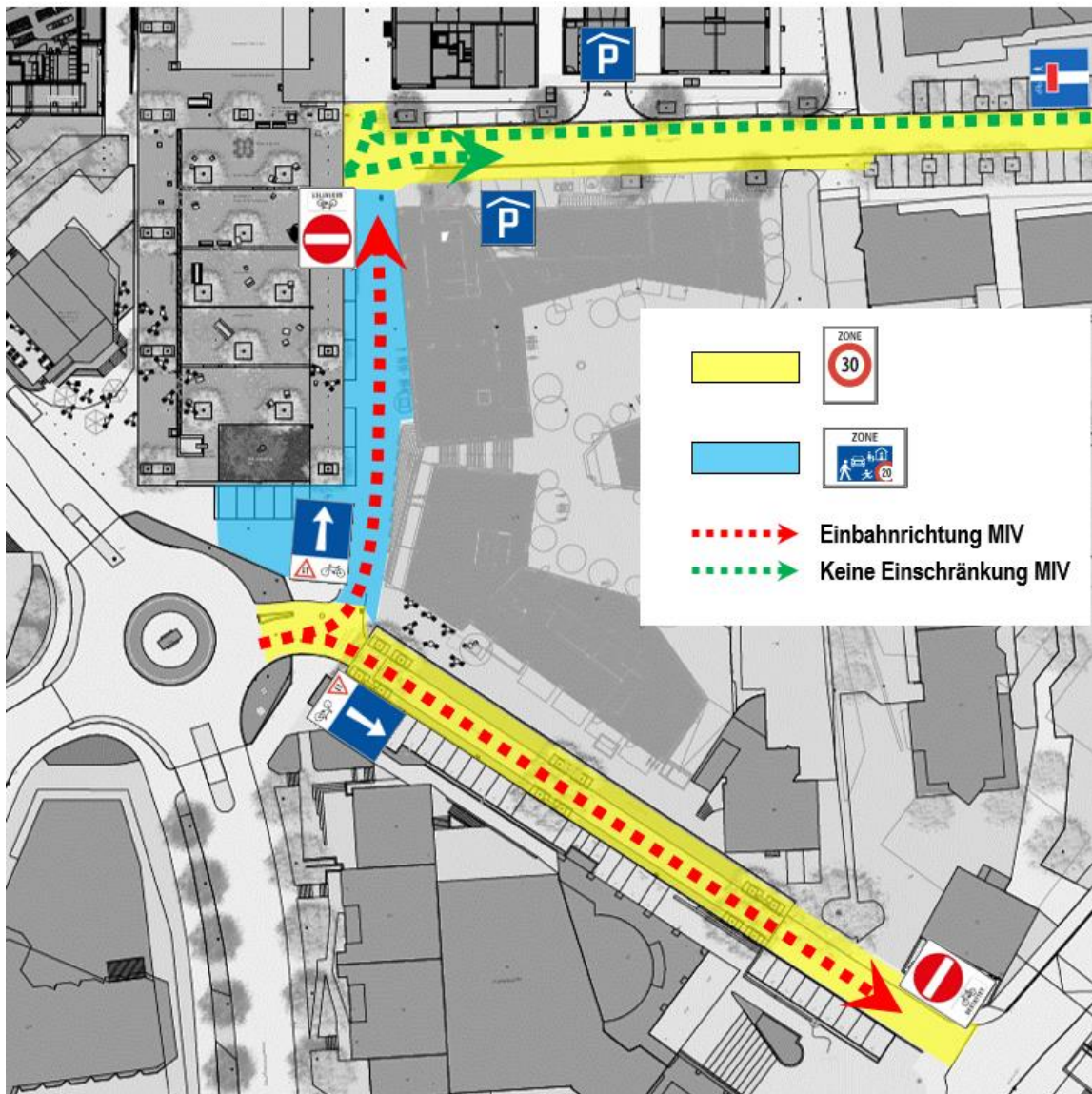
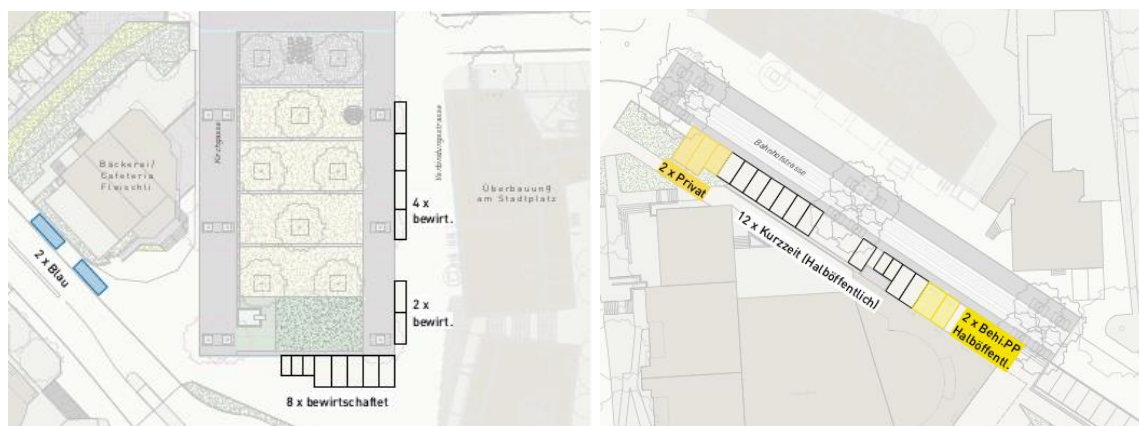


Abbildung: Das neue Verkehrsregime trägt der Zentrumsfunktion der Bahnhofstrasse und Marktgasse Rechnung, indem es fussgänger- und velofreundlicher wird.

Aufgrund der Neugestaltung der öffentlichen Flächen ergeben sich Verschiebungen bei den oberirdischen Parkplätzen, wobei diese in Zukunft nur noch als Kurzzeitparkplätze dienen sollen. Bis auf fünf bewirtschaftete Parkplätze sowie drei private Kundenparkplätze der Bäckerei Fleischli können wieder gleich viele Kurzzeitparkplätze angeboten werden. Zudem bietet das neue Parkhaus bei der Überbauung "Am Stadtplatz" zusätzlich über 60 öffentliche, gut erreichbare Parkplätze an, mit direktem Zugang in den Bereich des Stadtplatzes. In Kombination mit den bereits vorhandenen öffentlichen Parkplätzen in der Tiefgarage Square existieren im Zentrumsperimeter weit über 150 Parkplätze im Untergrund, welche mit direkten Zugängen zum Stadtplatz Nord und Süd erschlossen sind.



Parkplatzbilanz T3, Stadtplatz Süd

Parkplatzbilanz T4 Bahnhofstrasse

	Bestehend	Neu		Bestehend	Neu
Blaue Zone	2	2	Blaue Zone	0	0
Bewirtschaftet	19	14	Kurzzeit	14	14
Privat (Fleischli - Kunden)	3	0	davon Behi.PP	2	2
			Privat (Kunden)	3	3

Voraussichtlicher Ablauf und Termine

November 2021	Stadtrat (Beschluss und Verabschiedung z. Hd. GR)
Frühjahr 2022	Gemeinderat
Herbst 2022	Volksabstimmung
Frühjahr 2023	Projektierung, Baueingabe etc.
ab Herbst 2023	Umsetzung in Koordination Überbauung "Am Stadtplatz"
ca. Sommer 2024	Bauvollendung

Kostenschätzung

Die aktuelle Kostenschätzung (Kostengenauigkeit +/- 15 %) für das Projekt geht von Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 4'904'960.00 (inkl. MWST.) aus. Die Wasserelemente in der Höhe von Fr. 705'672.00 (inkl. MWST.) werden separat als Option ausgewiesen und sind nicht Bestandteil der Gesamtkosten.

Grundvariante Stadtplatz Süd und Gestaltung Bahnhofstrasse

BKP	Leistungsart	Stadtplatz Süd	Bahnhofstrasse	Total
1	Rodungen, Abbrüche Provisorien	Fr. 350'000.00	Fr. 165'000.00	Fr. 515'000.00
4	Gärtnerarbeiten, Baumpflege	Fr. 311'200.00	Fr. 264'000.00	Fr. 575'200.00
4	Ausstattungen, Geräte	Fr. 386'000.00	Fr. 22'500.00	Fr. 408'500.00
4	Beläge, Werkleitungen, Entwässerung	Fr. 1'407'000.00	Fr. 458'400.00	Fr. 1'865'400.00
5	Baunebenkosten	Fr. 50'750.00	Fr. 21'750.00	Fr. 72'500.00
5	Honorare (Planung, Bauleitung)	Fr. 617'680.00	Fr. 264'720.00	Fr. 882'400.00
5	Reserven	Fr. 154'280.00	Fr. 81'000.00	Fr. 235'280.00
Total		Fr. 3'276'910.00	Fr. 1'277'370.00	Fr. 4'554'280.00
Mehrwertsteuer 7.7 %		Fr. 252'322.00	Fr. 98'358.00	Fr. 350'680.00
Investitionskosten der Grundvarianten		Fr. 3'529'232.00	Fr. 1'375'728.00	Fr. 4'904'960.00

Option Wasserelemente

BKP	Leistungsart	Wasserelemente
4	Tiefbau, Geräte, Technik	Fr. 496'000.00
5	Honorare (Planung, Bauleitung)	Fr. 124'500.00
5	Reserven	Fr. 34'720.00
Total		Fr. 655'220.00
Mehrwertsteuer 7.7 %		Fr. 50'452.00

Investitionskosten Option Wasserelemente Fr. 705'672.00

Kreditbewilligung und Finanzierung

Total Bruttokosten gemäss Kostenschätzung	Fr. 4'904'960.00
*vorgezogene Projektierungskredite (StRB 273-2019, 155-2020, 98-2021)	Fr. -315'684.55
gebundene Kosten Verkehrswege	Fr. -844'250.00
Beitrag Überbauung "Am Stadtplatz"	Fr. -600'000.00
Erforderliche Kreditbewilligung GR/Ume	Fr. 3'145'025.45
mit zusätzlicher Option Wasserelemente	Fr. 3'850'697.45

Die gesamthaften Anlagekosten von Fr. 4'904'960.00 (inkl. MWST.) setzen sich aus gebundenen und neuen Ausgaben zusammen.

Im Grundsatz gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Unterhaltsarbeiten an Strassen gelten gemeinhin als gebundene Ausgaben, weshalb diese im Kostenvorschlag entsprechend ausgewiesen werden.

Die Kriterien im Einzelnen:

Kriterium	Begründung
Verpflichtung	Gemäss Strassengesetz ist die Stadt Kloten für den Unterhalt der kommunalen Strassen verantwortlich. Die Bahnhofstrasse wurde letztmals 1994 saniert, weshalb mit der Umgestaltung zwingend Massnahmen für den Werterhalt getroffen werden müssen.
Entscheidungsspielraum sachlich	Bei der Sanierung einer bestehenden Strasse besteht kein sachlicher Entscheidungsspielraum, weil ihre Funktion aufrecht erhalten werden muss.
Entscheidungsspielraum zeitlich	In zeitlicher Hinsicht besteht bei Strassensanierungen zwar ein etwas grösserer Entscheidungsspielraum. Wenn die Strasse aber umgestaltet und angepasst werden soll, müssen auch die notwendigen Unterhaltsarbeiten zeitgleich vorgenommen werden, ansonsten Synergienmöglichkeiten verloren gehen würden.
Entscheidungsspielraum örtlich	In örtlicher Hinsicht besteht kein Entscheidungsspielraum, die Strassen bzw. Verkehrswege bestehen bereits und werden in ihrer Lage nicht wesentlich verändert.

Alle übrigen Ausgaben gelten demnach als neue Ausgaben.

Übersicht der gebundenen Kosten

Für die approximative Berechnung der gebundenen Kosten wurden die Flächen gemäss nachfolgender Plandarstellung berücksichtigt. Heutige Verkehrsflächen, welche im Rahmen der Projektumsetzung eine Nutzungsänderung erfahren, dürfen gemäss gesetzlicher Auslegung nicht für die Gebundenheit berücksichtigt werden.

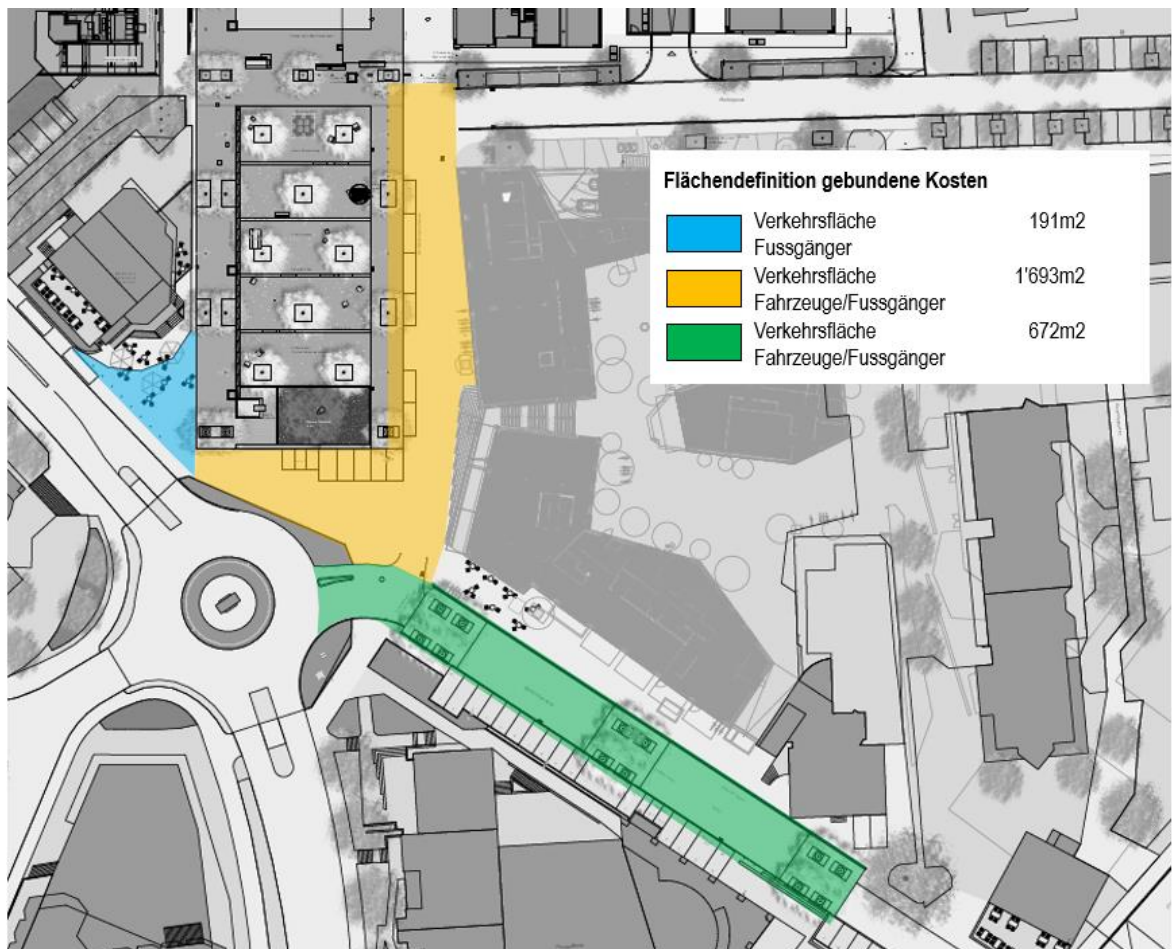


Abbildung: Flächendefinition für die Berechnung gebundene Kosten

Die aufgeführten Flächen sind weiterhin als verkehrsorientierte Bereiche ausgeschieden, wobei diese im Sinne der Werterhaltung als ohnehin zu sanierende Flächen ohne Nutzungsänderung definiert sind. Für die Berechnung der approximativen Sanierungskosten wurde ein vordefinierter Sanierungspreis von Fr. 275.-/m² angesetzt. Dieser Erfahrungswert dient bei Werterhaltungsberechnungen in der Region Zürich als Ansatz bei Standardverkehrswegen mit einseitiger Gehwegfläche, Belagsaufbauten mit normaler Nutzung und ohne preistreibenden Kunstbauten. Für das Planungs- und Bauleitungshonorar sowie Nebenkosten werden jeweils ca. 20% hinzugerechnet.

Berechnung:	2'556m ² x Fr. 275.00/m ²	= Fr. 702'900.00 (ohne Planungs-/Nebenkosten)
	~20% Planungs-/Nebenkosten	= Fr. 141'350.00
	Total approx. Werterhaltungskosten	= Fr. 844'250.00 (inkl. MWST.)

Beitrag Überbauung "Am Stadtplatz", Agglomerationsprogramm und Mehrwertausgleichsbeiträge

Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung und Genehmigung des Gestaltungsplanes für die Überbauung "Am Stadtplatz" wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Investoren ausgehandelt. Gemäss diesem Vertrag leisten die Investoren einen Beitrag von Fr. 600'000.00 an die Umsetzung des Stadtplatzes, 2. Etappe.

Weiter hat der Stadtrat das Projekt betreffend die Verbesserung der Situation für den Fuss- und Fahrradverkehr in das Agglomerationsprogramm der vierten Generation beim Kanton bzw. Bund eingereicht. Über das Agglomerationsprogramm wird der Bund erst 2022 entscheiden. Aus dem Agglomerationsprogramm könnten bis zu 35 % der anrechenbaren Kosten (für den Fuss- und Fahrradverkehr) vergütet werden. Der Stadtrat hofft, dass bis zur Erstellung der Abstimmungsweisung mehr Informationen vorliegen.

Weiter hat das Parlament die Bau- und Zonenordnungsänderung zum Mehrwertausgleichsgesetz geändert und den Abgabesatz für wertvermehrende Planungsmassnahmen auf 25 % festgelegt. Der Mehrwertausgleichssatz ist im August 2021 in Kraft getreten und wird nun angewendet. Es wird davon ausgegangen, dass bis zur Umsetzung des Projektes bereits Gelder im Fonds enthalten sind und die Aufwertung des Zentrums mit einem (noch nicht bestimmten) Betrag unterstützt werden kann. Damit kann der steuerfinanzierte Kostenanteil noch weiter reduziert werden.

Finanzierung

Gemäss aktueller Investitions- und Liquiditätsplanung wird die Stadt Kloten nicht alle geplanten Projekte aus eigenen Mitteln finanzieren können. Es müssen deshalb Fremdmittel (Darlehen) aufgenommen werden. Die genaue Höhe der Darlehen und die entsprechenden Finanzierungskosten können derzeit nicht genau beziffert und auf einzelne Projekte zugeteilt werden. Für die Abschätzung der Finanzierungskosten des vorliegenden Projektes (Grundvariante) wird von einem Fremdmittelbedarf von Fr. 1'700'000 und einem Zinssatz von 0.5 % ausgegangen. Für die Option Wasserelemente beträgt der geschätzte Fremdmittelbedarf Fr. 240'000.

Folgekosten

Gemäss §15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (LS 131.11) in Verbindung mit dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden ergeben sich folgende jährlichen Folgekosten für den Stadtplatz Süd inkl. Gestaltung Bahnhofstrasse, exkl. Option Wasserelemente.

Bezeichnung	Berechnungsgrundlage	Betrag
Kapitalfolgekosten		253'748.00
<i>Abschreibungen¹</i>	<i>gem. Mindeststandard Gemeindegesetz, 20 J.</i>	245'248
Verzinsung	gemäss Ausführungen im Abschnitt Finanzierung	8'500
Betriebliche Folgekosten	bei Strassen/Gestaltung 1.5 %	73'600.00
Personelle Folgekosten	keine	0
Indirekte Folgekosten	keine	0
Total		327'348.00

¹ Es werden bei diesem Objekt einheitlich alle BKP-Positionen auf 20 Jahre abgeschrieben

Die Wasserelemente unterliegen einer separaten Folgekostenberechnung, da infolge der komplexen, technischen Aufbereitungsanlage die betrieblichen wie auch die personellen Folgekosten differenziert zu betrachten sind.

Bezeichnung	Berechnungsgrundlage	Betrag
Kapitalfolgekosten		36'484.00
<i>Abschreibungen</i>	<i>gem. Mindeststandard Gemeindegesetz, 20 J.</i>	35'284
Verzinsung	gemäss Ausführungen im Abschnitt Finanzierung	1'200
Betriebliche Folgekosten	siehe separate Beilage, ca. 11 %	44'000.00
Personelle Folgekosten ²	Erhöhung 23 % Stellenprozente im Unterhalt	27'600.00
Indirekte Folgekosten	keine absehbar	0
Total		108'084.00

² Bei den Personalfolgekosten wird der Grundlohn Fr. 80'000.00 inkl. Zulagen mit Faktor 1.5 ausgewiesen und auf Stellenprozente umgerechnet

Die Bahnhofstrasse wurde letztmals 1994 saniert. Die damaligen Sanierungsmassnahmen wurden in die Anlagen aufgenommen und stehen heute noch mit einem Wert von rund Fr. 3'000 in den Büchern. Bei Ausführung des Projektes ist dieser Buchwert abzuschreiben.

Wertung

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Investitionen in den öffentlichen Raum – in enger Abstimmung und Zusammenarbeit mit den entstehenden Hochbauprojekten – notwendig sind. Davon profitieren Klotenerinnen und Klotener, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, Handels- und Gewerbebetriebe und nicht zuletzt das Image von Kloten als aufstrebende Agglomerationsstadt.

Das vorliegende Projekt ist bodenständig, multifunktional und vermag der zukünftigen Entwicklung im Stadtzentrum wichtige Impulse zu verleihen. Zudem stehen die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zum künftigen Nutzen.

Konsequenzen bei einer Ablehnung

Bei Ablehnung des Projektes zur Gestaltung des Stadtplatzes Süd und der Aufwertung der Bahnhofstrasse sind zurzeit keine Alternativen vorgesehen. Der heutige Bestand der Bahnhofstrasse müsste im Rahmen der Werterhaltung instand gestellt und höhenmässig an die neue Überbauung "Am Stadtplatz" angepasst werden. Der westliche Teil des zukünftigen Stadtplatzes Süd im Bereich der Bäckerei Fleischli würde bestehen bleiben, wobei der östliche Teil, d.h. die Verbindungsstrasse zwischen Bahnhofstrasse und Marktgasse, an die neuen Gegebenheiten (Höhe und Lage) der Überbauung "Am Stadtplatz" angepasst werden müsste. Die genauen Kosten dieser Anpassungsarbeiten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Sicherlich muss aber die Verkehrssituation mit den heutigen Fahrbeziehungen an das zukünftige Aufkommen angepasst werden, um einem Verkehrsproblem entgegen zu wirken.

Gemäss städtebaulichem Vertrag mit dem Baukonsortium der Überbauung "Am Stadtplatz" wurde der oben genannte Mehrwertausgleich in der Höhe von Fr. 600'000.00 bei Baubeginn der Überbauung an die Stadt Kloten bezahlt. Im Gegenzug verpflichtete sich die Stadt Kloten, bis am 31. Dezember 2024 die Umsetzung des Stadtplatzes Süd abgeschlossen zu haben. Sollte diese Erweiterung nicht bis zur genannten Frist umgesetzt sein, erstattet die Stadt Kloten den geleisteten Beitrag zinslos an das Baukonsortium zurück und der willkommene Beitrag von Fr. 600'000.00 an die Aufwertung des öffentlichen Raumes geht verloren. Dasselbe gilt selbstverständlich für etwaige Beiträge aus dem Agglomerationsprogramm und dem Mehrwertausgleichsfonds.

Beschluss Stadtrat:

1. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat das Vorprojekt „Stadtplatz Süd“ und „Gestaltung Bahnhofstrasse“ zu genehmigen.
2. Für die gesetzlich gebundenen Ausgaben in der Höhe von Fr. 844'250.00 (inkl. MWST.) für die Strassensanierungen wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2023, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz, Bahnhofplatz), ein Kredit gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. b Gemeindeordnung Kloten (GO 2021) bewilligt.

Gegen Ziffer 2. dieses Beschlusses kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung, den für die Umsetzung des Projektes (ohne optionale Wasserelemente: Bachlauf und Wasserspiel) notwendige Kredit für die neuen Ausgaben von Fr. 4'060'710.00 inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz Süd, Bahnhofstrasse), zu erteilen.
4. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung, den für die Umsetzung der *optionalen Wasserelemente* (Bachlauf und Wasserspiel) notwendige Bruttokredit von Fr. 705'672.00 inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz, Bahnhofstrasse), zu erteilen.
5. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um eine allfällige Erhöhung oder Verminderung des Baukostenindex, der in der Zeit zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Stand Oktober 2021) und der Bauausführung ausgewiesen wird.
6. Der Bereich Lebensraum wird beauftragt, nach der Fertigstellung der Umgestaltung eine Bauabrechnung zuhanden des Gemeinderates zu erstellen.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Das Vorprojekt „Stadtplatz Süd“ und „Gestaltung Bahnhofstrasse“ wird genehmigt.
2. Der für die Umsetzung des Projektes (ohne optionale Wasserelemente: Bachlauf und Wasserspiel) notwendige Kredit für die neuen Ausgaben von Fr. 4'060'710.00 inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz Süd, Bahnhofstrasse), wird zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt.
3. Der für die Umsetzung der optionalen Wasserelemente (Bachlauf und Wasserspiel) notwendige Bruttokredit von Fr. 705'672.00 inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz, Bahnhofstrasse), wird zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt.

Anträge GRPK:

Die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) beantragt dem Gemeinderat die folgenden Beschlüsse:

1. Der Antrag Wasserspiel wird wie folgt bereinigt:

Bisher: "Der für die Umsetzung der optionalen Wasserelemente (Bachlauf und Wasserspiel) notwendige Bruttokredit von Fr. 705'672.00 inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz, Bahnhofstrasse), wird zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt."

Neu: "Der für die Umsetzung des Projektes (mit optionale Wasserelemente: Bachlauf und Wasserspiel) notwendige Kredit für die neuen Ausgaben von Fr. 4'766'382.00 inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz Süd, Bahnhofstrasse), wird zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt."

2. Gemäss Gemeindegesetz GG Art. 12 werden die beiden Varianten des Projekts (mit/ ohne Wasserelemente) als Variantenabstimmung den Stimmberechtigten vorgelegt.

Beschluss:

1. Der Antrag der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission betreffend Bereinigung des Antrags Wasserspiel wird einstimmig genehmigt.
2. Der Antrag der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission betreffend Variantenabstimmung wird mit 26 Ja- zu 2 Nein-Stimmen genehmigt.
3. Das Vorprojekt „Stadtplatz Süd“ und „Gestaltung Bahnhofstrasse“ wird einstimmig genehmigt.
4. Zuhanden der Urnenabstimmung werden folgende zwei Varianten genehmigt:
 - a. Ohne optionale Wasserelemente (Bachlauf und Wasserspiel) mit einem für die Umsetzung des Projektes (ohne optionale Wasserelemente: Bachlauf und Wasserspiel) notwendigen Kredit für die neuen Ausgaben von Fr. 4'060'710.00 inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz Süd, Bahnhofstrasse)
 - b. Mit optionalen Wasserelementen (Bachlauf und Wasserspiel) mit einem für die Umsetzung des Projektes (mit optionale Wasserelemente: Bachlauf und Wasserspiel) notwendigen Kredit für die neuen Ausgaben von Fr. 4'766'382.00 inkl. MWST. zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 790.5810.020 (Stadtplatz Süd, Bahnhofstrasse)

5. Der Gemeinderat empfiehlt mit 25 Stimmen für Variante B "mit optionalen Wasserelementen" zu 3 Stimmen für Variante A "ohne Wasserelemente" zuhanden der Urnenabstimmung der Stimmbevölkerung die Variante B zur Annahme.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- raderschallpartner AG, Landschaftsarchitekten bs la sia, Bruechstr. 12, 8706 Meilen (per Mail)
- Mitglieder Projektausschuss (per Mail)
- Bereichsleitung Finanzen & Logistik
- Leiter Finanzen
- Leiter Sicherheit
- Leiter Unterhalt

Fürgetreuen Auszug:



Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: 05. April 2022