

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 1. April 2003

Bewilligung eines Bruttokredites im Betrage von Fr. 860'000.-- für die Gestaltung "Marktplatz Ost", Kat.-Nr. 8053, Schaffhauserstrasse L 2.2.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 1. April 2003 sowie in Anwendung von Art. 35 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung -

B E S C H L I E S S T:

1. Für die Gestaltung "Marktplatz Ost", Kat.-Nr. 8053, an der Schaffhauserstrasse wird ein Objektkredit von brutto Fr. 860'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 209.5010.160 bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand April 2002) und der Bauausführung. Der Teuerungsnachweis ist gemäss Produktionskostenindex (PKI) des Schweizerischen Baumeisterverbandes zu berechnen.
3. Mitteilung an:
 - Finanzvorstand
 - Bauvorstand
 - Finanzverwaltung
 - Bauamt

Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Mit RRB Nr. 1052/ 1995 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost". Dieser wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon erstellt und ist Bestandteil der planungsrechtlichen Massnahmen zum übergeordneten Ziel der Zentrumsentwicklung entlang der Schaffhauserstrasse. So soll der ursprüngliche öffentliche Park- und Markt- platz auf dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. 8053 in den urbanen Strassen- raum integriert werden und als städtischer Platz (Marktplatz) eine neue Identi- tät erhalten. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. 8054, Eigen- tümer René Schmid, entsteht ein Dienstleistungsgebäude mit Ladengeschäf- ten und einem Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss. Die Parkierung inkl. 22 öffentliche Ersatz-Parkplätze wird unterirdisch angeordnet und an die beste- hende Unterniveaugarage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7931 der Zürcher Kan- tonalbank angeschlossen. Das Bauprojekt "Zentrumsüberbauung Marktplatz Ost" wurde mit BKB Nr. 92 vom 10. September 1996 bewilligt, das Dienstleis- tungsgebäude und die unterirdischen Bauten sind in Ausführung.

Mit SRB Nr. 200 vom 15. Oktober 2002 wurde der Projektierungskredit für die Gestaltung "Marktplatz Ost", Kat.-Nr. 8053 genehmigt und das Atelier S. Till- ner, Architecture & Urban Design in Wien, mit der Erstellung des Vor- und Bauprojektes beauftragt. Die Ausführungsplanung, Bauablauf und Fertigstel- lung sind mit dem Bauprogramm des angrenzenden Dienstleistungsgebäudes zu koordinieren, die Schnittstellen der beiden Projekte sind möglichst zu mini- mieren.

Am 7. Januar 2003 wurde das Vorprojekt mit Kostenschätzung dem Stadtrat an einer Zwischenpräsentation vorgestellt. Der Stadtrat hat beschlossen, das Vorprojekt unter Wahrung der gestalterischen und konzeptionellen Qualitäten hinsichtlich der Baukosten optimieren zu lassen und nach erfolgter Projektge- nehmigung einen entsprechenden Kreditantrag an das Parlament zu stellen.

Das Atelier S. Tillner hat unter Beizug weiterer Spezialisten und in Zusam- menarbeit mit dem Bauamt verschiedene Kosteneinsparungsmöglichkeiten geprüft. Dem Gemeinderat wird nun das Bauprojekt zur Genehmigung bean- tragt.

2. Bauprojekt "Marktplatz Ost", Stand 17. Februar 2003

Konzept:

Direkt an der Schaffhauserstrasse gelegen wird der urbane Platz in den Stras- senraum integriert. Das bestehende Gelände und die Decke der sich darunter befindenden Tiefgarage lassen klar begrenzbare Zonen entstehen – die Fuss- gängerzone (Gehweg), der Platz und die Plattform. Die Zonen beschreiben je nach Nutzung verschiedene Bewegungen parallel zur Strasse und sind durch unterschiedlich gestaltete Kanten voneinander begrenzt.

Fussgängerzone:

Der Fussgängerbereich wird durch den um eine Baumreihentiefe von der Strasse abgesetzten, asphaltierten Gehweg charakterisiert. Der Höhengsprung zwischen Gehweg- und Fahrbahnniveau wird mittels einer im Baumrhythmus

gegliederten Sichtbetonmauer mit Sitzbanknischen gestaltet. Die Lüftungsschächte der Tiefgarage im Gehwegbereich werden mit Gitterrosten abgedeckt.

Platz:

Der Platz übernimmt die Neigung der Tiefgarage und lässt zum Gehweg eine einfache Kante von Null bis maximal 50 cm entstehen. Der Platz ist als homogene Fläche mit einer eingefärbten Betonplatte konzipiert, die sich wie ein Teppich in der Einhausung der Garagenabfahrt fortsetzt. Die Einhausung besitzt kreisförmige Öffnungen für Tageslicht und Lichteffekte in der Nacht. Einen Akzent in der klaren Geometrie des geneigten Platzes bildet das künstlerische "Sonderelement" am Übergang zur gelochten Wand, das bei Nacht durch eine effektvolle Beleuchtung noch verstärkt wird.

Plattform:

Im rückwärtigen Teil des Platzes wird mit einer Plattform in Form eines Holzrostes eine Ruhezone geschaffen; sie ist beim Garagenausgang niveaugleich, an den Enden über leichte Treppen zu betreten. Aus der Plattform treten mehrere Pflanztröge hervor, an denen auch die Sitzbänke befestigt sind. Ein Rankgerüst an der rückwärtigen Kante bildet den Abschluss zu den Privatgärten.

Einhausung Treppe/ Lift:

Der überdachte Treppen- und Liftausgang der Tiefgarage (zwischen Platz und Plattform) wird mit einer punktgehaltenen Glaskonstruktion seitlich abgeschlossen. Die Verglasung soll einerseits einen optimalen Witterungsschutz bieten, andererseits den fließenden Charakter des Platzes nicht beeinträchtigen.

Nutzung, Installationen:

Die Anlieferung erfolgt von der Blumenstrasse. Als besondere Nutzung des Platzes ist ein temporärer Marktbetrieb vorgesehen. Für den Betrieb sind zwei Elektroanschlüsse an den seitlichen Stirnflächen sowie eine Wasserstelle geplant. Beleuchtet wird der Platz über Fluter, die an einem 10m hohen Stahlrahmen zwischen Treppe/Lift und Abfahrt angeordnet sind. Einzelne Leuchten befinden sich in Ergänzung zur Strassenbeleuchtung an der Fussgängerzone und Gebäudefront zum Platz. Das bereits genannte Sonderelement und die seitlichen Einbauleuchten in den Pflanztrögen ergänzen die Grundbeleuchtung.

2. Baukosten

Die Kostenschätzung (+/-10%) zum Bauprojekt wurde in Zusammenarbeit zwischen dem Atelier S. Tillner und dem Büro GMS Partner AG, Baumanagement, Zürich, erarbeitet. Der Gesamtaufwand wird auf Fr. 960'000.-- geschätzt; der darin enthaltene Kostenanteil von R. Schmid, Bauherr Dienstleistungsgebäude, kann auf mindestens Fr. 104'000.-- geschätzt werden; er bedarf aber weiterer, noch zu erarbeitender Regelungen zwischen den Vertragspartnern. Die Schnittstellenproblematik der Projekte Marktplatz und Dienstleistungsgebäude ist relevant und deren Lösung für den weiteren Projektlauf von entscheidender Bedeutung. Der Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengliederung nach Elementen

- Allgemein	Fr.	50'190.--
- Platz	Fr.	156'760.--
- Fussgängerzone Platz	Fr.	61'940.--
- Fussgängerzone Arkade	Fr.	48'340.--
- Plattform	Fr.	85'030.--
- Einhausung Garagenabfahrt	Fr.	52'910.--
- Einhausung Treppe/Lift	Fr.	63'870.--
- Sonderelement Kunst am Bau	Fr.	85'730.--
- Möblierung	Fr.	5'580.--
- Beleuchtung - Elektro	Fr.	63'300.--
- Be-/Entwässerung	Fr.	15'260.--
- Bepflanzung	Fr.	18'180.--
- Honorare/Nebenkosten	Fr.	<u>147'440.--</u>
Zwischentotal 1 Bausumme, Nebenkosten und Honorare	Fr.	854'530.--
- Unvorhergesehenes und Reserven (ca. 4%)	Fr.	<u>35'470.--</u>
Total Kostenschätzung (exkl. MWSt)	Fr.	890'000.--
- MWSt 7.6%, ca.	Fr.	<u>70'000.--</u>
Total Kostenschätzung (inkl. MWSt)	Fr.	<u><u>960'000.--</u></u>

Kostenanteile nach Projekten

- Projektanteil R. Schmid (inkl. MWSt.)	ca.	Fr.	104'000.--
- Projektanteil Stadt Opfikon (inkl. MWSt)	ca.	Fr.	<u>856'000.--</u>
Total Projektkosten (inkl. MWSt)		Fr.	<u><u>960'000.--</u></u>

Für den Bau des "Marktplatzes Ost" ist in der Investitionsrechnung 2003 ein Betrag von Fr. 200'000.-- enthalten. Im Finanzplan ist für das Jahr 2004 ein weiterer Betrag von Fr. 200'000.-- vermerkt. Entsprechend der Kreditvorlage im Betrage von Fr. 860'000.-- sind in der Investitionsrechnung 2004 die erforderlichen finanziellen Mittel zu berücksichtigen.

3. Betrieblicher Unterhalt

Die Unterhaltsarbeiten werden oberirdisch durch die Stadt Opfikon ausgeführt. Für aussergewöhnliche Reinigungsarbeiten im Plattformbereich ist mit jährlichen Unterhaltskosten im Betrage von Fr. 4'500.-- zu rechnen.

4. Folgekosten**4.1 Basis für Folgekostenberechnung**

Total Bruttokredit (Anteil Stadt Opfikon)	Fr.	860'000.--
---	-----	------------

4.2 Folgekostenberechnung

Gemäss § 37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984:

4.2.1 Kapitalfolgekosten im ersten Jahr

13% der Investitionen (8% durchschnittliche Abschreibung und 5% Zins)	Fr.	111'800.--
---	-----	------------

4.2.2 Betriebliche Folgekosten

2% der Investitionen	Fr.	17'200.--
----------------------	-----	-----------

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, das Bauprojekt der Gestaltung "Marktplatz Ost" zu genehmigen und den entsprechenden Rahmenkredit zu bewilligen.

Opfikon, 1. April 2003 / ut

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer