

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 16. Oktober 2001

"Stadtplatz"
Revision des Vorprojekt
Genehmigung und Kreditbewilligung

L 2.2.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 16. Oktober 2001 sowie in Anwendung der §§ 10 Ziffer 4 und 51 Ziffer 6 der Gemeindeordnung -

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

1. Das Vorprojekt "Stadtplatz" vom 21. September 2001 erarbeitet durch die Bürogemeinschaft Guido Hager, Christoph Haerle und Sabina Hubacher, Zürich, wird genehmigt.
2. Für die Realisierung des Projektes "Stadtplatz" (ohne Parkgarage) wird ein Rahmenkredit im Betrag von Fr. 6.5 Mio. (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung 2002 und des Finanzplanes 2003/2004 bewilligt.
3. Für die Realisierung einer Parkgarage unter dem Stadtplatz wird ein Zusatzkredit (Rahmenkredit) im Betrag von Fr. 1.9 Mio. (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung 2002 und des Finanzplanes 2003/2004 bewilligt. Dieser Betrag wird der Stimmbürgerschaft separat vorgelegt.
4. Die Kreditbewilligungen unterstehen gemäss § 10 Ziff. 4 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum. Der Stadtrat wird beauftragt, Dispositiv 1 und 2 dieses Beschlusses der Urnenabstimmung zu unterbreiten.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, die für die Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
6. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand September 2001) und der Bauausführung. Der Teuerungsnachweis ist gemäss Produktionskostenindex (PKI) des Schweizerischen Baumeisterverbandes zu berechnen.

7. Mitteilung an:

- Gemeinderat
- Guido Hager Landschaftsarchitekturbüro,
Hauserstrasse 19, 8032 Zürich
- Mitglieder des Beurteilungsgremiums (12x, gemäss separater Liste)
- Bauvorstand
- Finanzvorstand
- Liegenschaftenvorsteherin
- Polizeivorstand
- Liegenschaftenverwalter
- Leiter Finanzabteilung
- Leiter Sicherheitsabteilung
- Leiter Abteilung J+S
- Leiter Bauamt
- Bauamt

SRBAW-01-63_Stadthausplatz_Projektrevision.doc

Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Im Stadtzentrum von Opfikon soll für die Bevölkerung, Berufstätigen und Besucher/innen ein zentraler Ort der Begegnung erstellt werden.

Die bestehende Parkanlage beim Stadthaus und der Glattraum zwischen Schaffhauserstrasse und Schulstrasse vermögen aus ortsbaulicher sowie landschaftsgestalterischer Sicht nicht zu befriedigen. Der zentrale Grünraum soll den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden und eine besonders gute Gestaltung aufweisen. Er ist zugleich Erholungs-, Begegnungs- und Repräsentationsraum. Er soll Identifikation stiften und eine Visitenkarte für unsere Stadt darstellen. Gemäss kommunalem Richtplan "Landschaft" ist das Gebiet "Glattraum-Halden", also die parkartige Umgebung zwischen Stadthaus, Schule Halden und Schwimmbad, mit diversen wichtigen öffentlichen Bauten und Anlagen an zentraler Lage zu einem eigentlichen Stadtpark zu entwickeln.

Der erwähnte Richtplan dient den Gemeindebehörden als verbindliches Führungsinstrument und gleichzeitig als Grundlage für alle künftigen Planungen. Um diese Ziele zu erreichen, soll das Gebiet generell neu geordnet werden. Der Flussraum soll breiter ausgebaut und in einen grosszügig dimensionierten städtischen Grünraum eingebettet werden. Mit den Projekten für den glattbegleitenden Fuss- und Radweg sowie für die Wiederbelebung des Flusses soll eine attraktive Erscheinung und Nutzung erreicht werden.

2. Studienauftrag

Um zu Lösungsansätzen zu gelangen, führte der Stadtrat im Jahre 1999 einen Studienwettbewerb mit vier Teams, die auf Grund einer Präqualifikation evaluiert wurden, durch. Als Ziel sollten konkrete Lösungsvorschläge auf Stufe Vorprojektstudie ausgearbeitet werden.

Das begleitende Gremium, bestehend aus Landschaftsarchitekten, dem Ortsplaner, Vertretern aus dem Stadt- und Gemeinderat, dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und der Verwaltung, haben die Studienentwürfe begutachtet und juriert.

Die vier auserwählten Planerteams haben, wie zu erwarten war, unterschiedliche Studien abgeliefert. Das Beurteilungsgremium inklusive der Fachjurierung (Planungsexperten) entschied sich einstimmig zu Gunsten der Studie des Planungsteams Guido Hager, Christian Haerle und Sabina Hubacher, Zürich und hat diese zur weiteren Bearbeitung empfohlen.

3. Konkretisierung der Studie

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 226 vom 19. Oktober 1999 das Team Guido Hager, Christoph Haerle und Sabina Hubacher beauftragt, die Studie "Erweiterte Parkanlage Stadthaus" zu konkretisieren und einen Vorgehensvorschlag zu unterbreiten.

Das erwähnte Team hat den Bau des Stadtparks in fünf Etappen vorgesehen (Beilage Übersichtsplan). Die fünf Etappen lassen sich wiederum in kleinere Bauabschnitte aufteilen. Die Realisierung der I. Etappe "Stadtplatz" beinhaltet folgende Bereiche (Beilage):

1. Stadtplatz
- 1.1 Vorplatz Stadthaus, Blumenrabatten, Brunnen, Sitzbänken und Kinderspielplatz
- 1.2 Umgestaltung St. Anna-Strasse mit Recycling-Platz
- 1.3 Stadtplatz-Brücke
- 1.4 Flussraum
- 1.5 Baumallee Oberhauserstrasse

4. "Stadtplatz" (revidiertes Vorprojekt)

An der Gemeinderatssitzung vom 21. Mai 2001 wurde die Vorlage "Stadtplatz" an den Stadtrat zurückgewiesen. Der Stadtrat wurde beauftragt, das Vorprojekt zusätzlich mit einer Unterniveaugarage mit mindestens 50 Parkplätzen und einem Kostendach im Betrag von Fr. 1.8 Mio. zu prüfen; mit Beschluss vom 10. Juli 2001 beauftragte der Stadtrat das erwähnte Planungsteam eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten.

Der Stadtrat hat am 2. Oktober 2001 über das weitere Vorgehen beraten. Er unterbreitet dem Gemeinderat beziehungsweise der Volksabstimmung einen Kreditantrag betreffend dem Projekt "Stadtplatz" und einen separaten Zusatzkredit für den Bau der Parkgarage. Der Antrag beinhaltet einen Kredit für den "Stadtplatz" im Betrag von Fr. 6.5 Mio. und einen Zusatzkredit im Betrag von Fr. 1.9 Mio. für die Parkgarage.

4.1 "Stadtplatz" (ohne Parkgarage)

Das Vorprojekt, das an der Gemeinderatssitzung vom 21. Mai 2001 zur Genehmigung vorlag, musste mit der Auflage, eine Unterniveaugarage zu prüfen, umfänglich überarbeitet werden. Mit der Parkgarage wird das ursprüngliche Konzept weitgehend verändert. Massive Einschnitte im Gelände bedingen eine neue Betrachtungsweise und eine entsprechende Neukonzipierung.

Das Stadthaus soll eine neue attraktive Umgebung erhalten. Ein eigentlicher Stadtplatz bei den Verwaltungsgebäuden wird zu einer objektiven Wahrnehmung. Der Platz befindet sich als Brückenplatz über der Glatt und verbindet den Aussenraum des Stadthaus mit dem St. Anna Quartier. Mit diesem Element lassen sich die Stadtquartiere zu Fuss in einer beispielhaften Art und Weise verbinden. Die schlanke Stahlkonstruktion des Brückenplatzes trägt eine eingefärbte Deckschicht. Gitterrostfelder strukturieren die Oberfläche und ermöglichen Lichteinstrahlungen auf die bepflanzten Uferböschungen unter

der Brücke. Die Gitterrostfelder dienen gleichzeitig auch als indirekte Leuchtkörper.

Der Haupteingang des Stadthauses mit einem grosszügigen Vordach empfängt den Besucher von zwei Seiten her. Mit der Öffnung des Einganges gewinnt der Empfang beziehungsweise die Eingangshalle an Bedeutung.

Der Abschluss zur Oberhauserstrasse wird durch die Anordnung eines langen Sitzelementes gebildet. Der verkehrsfreie Ort dient der täglichen Erholung, aber auch Grossanlässen, und ist die neue Fussgängerverbindung der Quartiere beidseitig der Glatt. Seitlich befindet sich ein Spiel- und Liegerasen mit Geräten, Sandgruben und einem kleinen Pavillon. Von der Brückenplatte führen Treppenabgänge zu den flussnahen Wegen. Am östlichen Glattufer entlang führt unmittelbar auf Flusshöhe ein Fussweg mit einer langen Sitzbank. Nachts ist der Betonsteg linear beleuchtet und lässt das Licht im Wasser reflektieren. Der Radweg auf der Stadthausseite wird durch Kandelaber erhellt.

Für die Kundschaft der Stadtverwaltung werden Parkplätze an der Oberhauserstrasse erstellt. Mit den Alleebäumen zwischen den senkrecht zur Strasse angeordneten Parkplätzen wird eine ansprechende innerstädtische Parksituation entstehen.

Auf sämtlichen Plänen des Vorprojektes wird die Parkgarage dargestellt. Sollte der "Stadtplatz" ohne Parkgarage realisiert werden, kann auf die Parkgaragebauten (Rampe, Zugang) verzichtet werden. Zudem werden ebenfalls die Zivilschutzräumlichkeiten zwischen dem bestehenden Stadthaus und der Garageinfahrt nicht gebaut.

4.2 Parkgarage (als Option)

Die Option einer Parkgarage ermöglicht eine unterirdische Parkierung mit direkter Verbindung zum Stadthaus und einem separaten Aus- bzw. Eingang zur Oberhauserstrasse. Die Garage verfügt über 53 Parkplätze, die der Kundschaft der öffentlichen Verwaltung und den angrenzenden Dienstleistungsunternehmen zur Verfügung stehen.

Zudem wurden mit dem Begehren eine Parkgarage zu realisieren, zusätzliche unterirdische räumliche Bedürfnisse im Rahmen der Projektrevision aufgenommen. Einerseits hat die Zivilschutzorganisation die Aufgabe weitere Schutzanlagen in der Gemeinde zu erstellen, andererseits hat die Liegenschaftenabteilung der Stadtverwaltung das Begehren gestellt, zusätzlichen Archivraum für die Verwaltung auszuweisen. Die Aufwendungen für die Zivilschutzanlage, die auch den Bedarf an Archivraum für die Stadtverwaltung gewährleisten kann, gehen vollumfänglich zu Lasten des Zivilschutzersatzabfonds.

Auf die unterirdische Garage könnte, auch ohne architektonische oder gestalterische Einbussen auf das Konzept, verzichtet werden. Die nicht mehr notwendige Garagenzufahrt bzw. Ausfahrt mit dem rechteckigen Gebäudekubus würde den Blick auf die gesamte Anlage öffnen. Ebenfalls würde sich der Bau des westlich gelegenen Fussgängerzuganges zur Parkgarage erübrigen. Sofern diese Variante gewählt wird, sind Parkplätze entlang der Oberhauserstrasse analog dem ursprünglichen Vorprojekt nicht mehr erforderlich.

5. Weitere mögliche Stadtpark-Etappen

Dem Masterplan betreffend der "Erweiterten Parkanlage Stadthaus" soll weiterhin Bedeutung beigemessen werden. Der Übersichtsplan der möglichen Bauetappen veranschaulicht das Parkkonzept. Das Konzept beinhaltet zum Projekt "Stadtplatz" weitere vier mögliche Bauetappen, die beliebig in sich abgeschlossen realisiert werden können.

- II. Etappe "Schwimmbad-Areal"
- III. Etappe "Flussraum"
- IV. Etappe "Parkanlage"
- V. Etappe "übergeordnete Baumalleen"

6. Kostenbilanz der Planung und Projektierung (bisherige Kosten)

Die Kosten beinhalten die Arbeitsvergebungen an Dritte. In der Kostendarstellung sind hingegen die Aufwendungen des Verwaltungspersonals nicht enthalten.

<i>Ausführung / Jahr:</i>	<i>Kosten in Fr.:</i>
- Studienwettbewerb, 1999	ca. 90'000.--
- Vorprojekt „Stadtplatz“, 2000	ca. 80'000.--
- Revision Vorprojekt "Stadtplatz", 2001	ca. <u>90'000.--</u>
Total	ca. 260'000.--

Die Vorinvestitionen im Betrag von Fr. 260'000.-- (inkl. MWST) sind durch den Stadtrat bereits bewilligt worden.

7. Baukosten

Die Investitionen für den Bau des "Stadtplatzes" basieren auf der Kostenschätzung vom 21. September 2001 der erwähnten Bürogemeinschaft.

7.1 "Stadtplatz" (ohne Parkgarage)

- Vorarbeiten (Baustelleneinrichtung)	Fr. 62'500.--
- Brückenplatz	Fr. 2'437'500.--
- Umbau Stadthaus	Fr. 120'000.--
- Vorplatz, Spielplatz	Fr. 358'500.--
- Glattufer Seite Stadthaus	Fr. 470'400.--
- St. Anna-Strasse, Recycling-Platz	Fr. 222'025.--
- Glattufer Seite St. Anna-Strasse	Fr. 876'650.--
- Werkleitungen	Fr. 123'000.--
- Oberhauserstrasse	<u>Fr. 249'600.--</u>
Zwischentotal 1 (honorarberechtigte Bausumme)	Fr. 4'920'175.--
- Baunebenkosten	Fr. 141'420.--
- Honorare (Landschaftsarch., Arch., Ing., Geologie usw.)	<u>Fr. 837'000.--</u>
Zwischentotal 2	Fr. 5'898'595.--
- Unvorhergesehenes, Rundung	Fr. 145'000.--
- Mehrwertsteuer (7.6%) ca.	<u>Fr. 456'405.--</u>
Total Kostenschätzung (ohne Parkgarage)	<u><u>Fr. 6'500'000.--</u></u>

7.2 Parkgarage (zusätzliche Investition)

- Tiefgarage	Fr. 1'628'000.--
- Umbau Stadthaus	<u>Fr. 100'000.--</u>
Zwischentotal 1 (honorarberechtigte Bausumme)	Fr. 1'728'000.--
- Baunebenkosten	Fr. 14'340.--
- Honorare (Landschaftsarch., Arch., Ing., Geologie usw.)	<u>Fr. 239'000.--</u>
Zwischentotal 2	Fr. 1'981'340.--
- Unvorhergesehenes, Rundung	Fr. 20'000.--
- Mehrwertsteuer (7.6%) ca.	<u>Fr. 148'660.--</u>
Zwischentotal 3	Fr. 2'150'000.--
- Abzüglich dem Synergieeffekt durch den Bau des Stadtplatzes (Baumaterial, Honorare) ca.	Fr. 250'000.--
Total Kostenschätzung mit Parkhaus	<u><u>Fr. 1'900'000.--</u></u>

7.3 "Stadtplatz" inkl. Parkgarage

- "Stadtplatz"	Fr. 6'500'000.--
- Parkgarage	<u>Fr. 1'900'000.--</u>
Total	<u><u>Fr. 8'400'000.--</u></u>

Die Vorinvestitionen im Betrag von Fr. 260'000.-- sind in den Bauprojektkosten nicht enthalten. Diese Aufwendungen sind kreditrechtlich bereits bewilligt. Detaillierterläuterungen über die Kosten des Vorprojektes sind aus der Kostenschätzung (Beilage) ersichtlich.

Der Gesamtaufwand von Fr. 8.4 Mio. (Variante mit Parkgarage) ist in der Investitionsrechnung 2002 sowie im Finanzplan 2003 und 2004 enthalten. Die Investitionsrechnung 2002 wird mit einem Kostenaufwand von Fr. 0.7 Mio., der Finanzplan 2003 mit Fr. 6.3 Mio. und 2004 mit einem Investitionsvolumen von Fr. 1.4 Mio. belastet.

Für die geplante Glattrevitalisierung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich, wird ein Kostenbeitrag an die Gewässer- und Ufergestaltung im Zusammenhang mit dem Bau des Stadtparks in Aussicht gestellt.

8. Folgekosten (Unterhalt)

8.1 Betrieblicher Unterhalt des "Stadtplatzes"

Für den Unterhalt wird jährlich mit einem Kostenaufwand von ca. Fr. 50'000.-- gerechnet. Der Unterhalt beinhaltet die Reinigung der Bauten und Plätze, die Bewirtschaftung und Pflege der Grünflächen, Sträucher und Bäume. Die Reinigung (Sauberkeitstour) der Anlage wird zweimal wöchentlich erfolgen. Der Unterhaltszyklus entspricht dem Standard öffentlicher Anlagen.

8.2 Betrieblicher Unterhalt der Parkgarage

Der Unterhalt (ohne Betriebskosten z.B. Elektrizität) umfasst die Reinigung der Parkgarage sowie allgemeine Unterhaltsarbeiten (z.B. Kanalisationsspülung) im Betrag von ca. Fr. 15'000.-- pro Jahr.

Der Unterhalt der Parkgarage wird durch das städtische Personal (Unterhaltsgruppe) mit dem heutigen Personalbestand vorgenommen. Der reduzierte Stundenansatz von Fr. 50.-- kann nur intern angewendet werden: entsprechend sind die Unterhaltskosten tiefer. Es sind nur beschränkt Dienstleistungen durch Dritte erforderlich.

8.3 Kapitalfolgekosten

Mit der Investition für den Bau des Stadtplatzes resultieren je nach Variante die entsprechenden Kapitalfolgekosten. Diese sind auf zehn Nutzungsjahre ermittelt und verhalten sich wie folgt:

- Stadtplatz ohne Parkgarage	Fr. 800'000.--
- Stadtplatz mit Parkgarage	Fr. 1'100'000.--

Damit sich die Investitionskosten der Parkgarage im Betrag von Fr. 1.9 Mio. amortisieren lassen, sollen Parkgebühren erhoben werden. Die Öffnungszeit der Parkgarage und die definitive Parkgebühr sollen zu einem späteren Zeitpunkt genau ermittelt und festgesetzt werden. Aufgrund einer Kostenschätzung wurden die Einnahmen aus den Parkgebühren ermittelt. Der Ertrag aus den Gebühren beträgt jährlich ca. Fr. 60'000.-- (40 PP; Öffnungszeit 12 Std. à 5 Tage x 52 Wochen; Tarif/Std. Fr. 1.-- und 50% Auslastung).

9. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, das Vorprojekt des "Stadtplatzes" zu genehmigen und die entsprechenden Rahmenkredite zu Handen der Volksabstimmung zu bewilligen.

Opfikon, 16. Oktober 2001 / Sr

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident: Der Schreiber i.V.:

J. Leuenberger R. Würsch