

STADTRAT

Antrag des Stadtrates
vom 14. Oktober 2003

"Parkanlage N11-Überdeckung"
Bauprojekt
Kreditbewilligung

L 2.2.4

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 14. Oktober 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 Realisierung des Bauprojektes "Parkanlage N11 - Überdeckung" wird ein Rahmenkredit im Betrag von 1.54 Mio. Franken (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnungen (2004/5), Konto 209.5010.133, bewilligt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die für die Finanzierung des Bauvorhabens erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand Oktober 2003) und der Bauausführung. Der Teuerungsnachweis ist gemäss Produktionskostenindex (PKI) des Schweizerischen Baumeisterverbandes zu berechnen.
4. Mitteilung an:
 - Bosshard Hauser Kocher Ruggli Bauingenieure AG,
Oberdorfstrasse 74, 8600 Dübendorf
 - Kantonales Tiefbauamt, Walchetor, 8090 Zürich, A. Bachmann
 - Bauvorstand
 - Finanzvorstand
 - Sozialvorsteherin
 - Liegenschaftenverwalter
 - Leiter Finanzabteilung
 - Leiter Abteilung J+S
 - Leiter Sozialabteilung
 - Leiter Bauamt
 - Bauamt

Bericht und Antrag

1. Ausgangslage

Der aufgrund eines Ideenwettbewerbs erarbeitete Masterplan vom 15.01.1996 diente als Konzept für die Gestaltung des Gebietes der N11-Überdeckung. Der Rahmenplan gleichen Datums wurde vom Stadtrat als behördenverbindliches Planungsinstrument genehmigt. Der darin definierte Massnahmenkatalog enthält die Randbedingungen und Projektanforderungen für die weitere Entwicklung der Überdeckungs- bzw. Quartierplanbereiche Nord, Mitte und Süd.

Zur Festlegung der aktuellen Rahmenbedingungen für die Weiterprojektierung auf dem Autobahndeckel im Bereich Mitte und Süd wurde von der Liegenschaftenverwaltung im Dezember 2002 eine interne Umfrage bei allen Abteilungen der Stadtverwaltung durchgeführt. Aus Sicht der Verwaltungsabteilungen wurden - nebst der Thematisierung von öffentlichem Begegnungs-/ Erholungsraum - als konkrete Nutzungsbedürfnisse im Bereich Mitte der (Ersatz-) Spielplatz Müllacker, im Bereich Süd der (Ersatz-) Schwimmbadparkplatz (ca. 25 PP) sowie der Bedarf von Vernetzungsstrukturen (naturnah) zwischen Glattraum, Halden, Bubenholz und Hardwald (gem. LEK Hardwald) angemeldet; Hochbauten auf dem Autobahndeckel wurden in den Bereichen Mitte und Süd nicht vorgesehen.

Aufgrund dieser neuen Ausgangslage wurde - entgegen früheren Absichten der Stadt Opfikon - mit dem Tiefbauamt (TBA) des Kantons Zürich vereinbart, dass der Kanton auch für die Oberflächengestaltung des Überdeckungsbauwerkes als Bauherrschaft auftritt. Das Projektteam Bosshard Hauser Kocher Ruggli Bauingenieure AG mit dem Landschaftsarchitekten Hansjörg Jauch, wurde vom TBA beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon das Bauprojekt zu erarbeiten. Dabei sollten die Leistungen inklusive Kostenanteile des Kantons für die Oberflächengestaltung abgegrenzt und präzisiert werden.

In der Stadtratssitzung vom 15.04.2003 erläuterte Herr Hansjörg Jauch das Vorprojekt. Anlässlich der Diskussion mit dem Stadtrat wurde sichergestellt, dass die Bedürfnisse der einzelnen Verwaltungsressorts mit dem vorliegenden Konzept berücksichtigt werden. Dabei wurden verschiedene Aspekte thematisiert, beurteilt und in die anschliessende Planung integriert.

2. Konkretisierung des Vorprojektes

Das von der kantonalen Baudirektion beauftragte Projektteam hat das Oberflächengestaltungskonzept konkretisiert, so dass nun das Bauprojekt "Parkanlage N11 - Überdeckung" mit Plänen und Gesamtkostenschätzung vorliegt. Das Projekt zeigt detailliert auf, welche Leistungen vom Kanton als Minimallösung für die Oberflächengestaltung erbracht werden und welcher Anteil zu Lasten der Stadt Opfikon als sogenannte "Bestellungen" gehen. Die Minimallösung besteht im Wesentlichen aus der Überdeckungsschicht, einem chaussierten N11-Weg und einer Oberfläche als Magerwiese.

3. Bauprojekt "Parkanlage N11 - Überdeckung"

3.1 Gesamtkonzept

Prägendes Element des Projektes ist die dem Überdeckungsbauwerk folgende Allee, die durch die Bereiche Süd, Mitte und Nord verläuft. Als öffentliche Fuss- und Radwegverbindung verknüpft die Allee den Bubenholzwald mit dem Glattraum und bildet als Klammer das neue Ordnungsprinzip für die städtebauliche und gestalterische Weiterentwicklung auf der Überdeckung. Ihre periphere Lage auf der Ostseite hat den Vorteil, dass sich die Freiräume nach Westen in der grösstmöglichen Ausdehnung öffnen und die Bebauungsmöglichkeiten längerfristig nicht beeinträchtigt werden. Mit diesem schlichten Konzept wird bewusst der nötige Spielraum für allfällig veränderte Nutzungsbedürfnisse gewährt.

3.2 Planungsabsichten in den drei Bereichen Nord, Mitte und Süd

Für die drei Bereiche Nord, Mitte und Süd liegen unterschiedliche Entwicklungsvorstellungen vor.

3.2.1 Bereich Nord

Für den Bereich Nord wurde der Gestaltungsplan durch den Gemeinderat am 7.04.2003 und der Quartierplan am 30.09.2003 vom Stadtrat festgesetzt. Für dieses Gebiet bestehen konkrete Bebauungsabsichten.

Die Abteilung Liegenschaften lässt in Zusammenarbeit mit einem Promoter und einem Architekturbüro ein Projekt entwickeln, um für diesen Standort einen geeigneten Investor zu finden. Das Projekt "Parkanlage N11-Überdeckung" wurde den verantwortlichen Architekten bereits vorgestellt und kann im Rahmen dieser Projektentwicklung gut integriert werden. Um für die zukünftige Bebauung genügend Spielraum für eine projektspezifische Aussenraumgestaltung zu belassen, wird in diesem Bereich vorerst die kantonale Minimallösung verwirklicht.

3.2.2 Bereich Mitte

Für den Bereich Mitte sind kurzfristig keine Bebauungsabsichten vorhanden, für das laufende Quartierplanverfahren liegt ein Entwurf für die erste Grundeigentümersammlung vor.

Vor der Glatthofstrasse wird die Allee zu platzbegleitenden Baumfeldern verbreitert, wodurch sonnige bis halbschattige Aufenthaltsorte geschaffen werden. Der Spiel- und Aufenthaltsplatz ersetzt den bestehenden Spielplatz Müllacker, entsprechend dem konkreten Nutzungsbedürfnis der erwähnten Umfrage vom Dezember 2002. Mittelfristig besteht von Seiten der Liegenschaften- und Sozialabteilung die Absicht, auf der stadteigenen Parzelle Kat. Nr. Altbestand 6820 ein zweites Alterszentrum zu realisieren; die Parzelle liegt direkt anschliessend im Westen der Parkanlage. Allfällige Synergien werden in der weiteren Bearbeitung des Bauprojektes abgeklärt und in die weitere Planung integriert. Die chaussierte Platzfläche kann gegebenenfalls in ihrer Lage noch verschoben werden, so dass den Anliegen der Benutzer der Alterssiedlung sinnvoll Rechnung getragen werden kann.

3.2.2 Bereich Süd

Für den Bereich Süd bestehen auch langfristig keine Bebauungsabsichten, das laufende Quartierplanverfahren wurde sistiert.

Beim Südportal ist ein Begegnungsplatz vorgesehen, der sich mit dem Blick nach Westen in den Glattraum Halden öffnet. Mit seiner Grösse, dem Bezug zur angrenzenden Schulstrasse und der projektierten Infrastruktur eignet er sich auch für Events aller Art.

3.3 Materialisierung und Ausstattungselemente für die Bereiche Mitte und Süd

Der Längsweg ist 3.50 Meter breit, asphaltiert und mit einem seitlichen Bundsteinabschluss versehen. Eine attraktive Wegbeleuchtung soll für eine gute Ausleuchtung sorgen.

Die Baumart ist noch nicht endgültig bestimmt, sie wird im Rahmen des Bauprojektes aufgrund der begrenzten Bodenverhältnisse des Überdeckungsbauwerks festgelegt. Die Baumart soll die Durchlässigkeit von Ost nach West durch einen lockeren, malerischen Wuchs unterstreichen. Beim Südportal bildet eine Strauchbepflanzung den optischen Abschluss der Überdeckung.

Die Plätze sind chaussiert und mit einer Grundausstattung ausgerüstet, die je nach Entwicklung der Nutzungsbedürfnisse später ergänzt wird. Zur Grundausstattung gehören Brunnen, Bänke, Elektro- und Wasseranschlüsse.

Die Spiel- und Liegewiesen im Bereich Mitte und Süd werden als Rasenflächen angelegt. Für den Unterhalt sind entlang der Allee zusätzlich zwei Wasseranschlüsse projektiert. Als Option wird der Einbau einer Bewässerungsanlage vorgeschlagen, wie unter Kapitel 7 näher beschrieben.

3.4 Wegverbindung zur Glatt

Das Projekt sieht die Verlegung der heutigen, sehr steilen Wegverbindung zwischen Bad und Glatt und des bestehenden Parkplatzes vor. Das Erscheinungsbild der N11-Überdeckung wird mittels Geländemodellierung, der Wegverlegung und einer Rankbepflanzung besser in den Glattraum integriert. Der neue Weg von 2.50 Meter Breite wird asphaltiert und beleuchtet; das Längsgefälle des heutigen Weges von bis zu 20 % wird durch den geschwungenen Verlauf des neuen Weges auf 8 % reduziert. Auch wenn aufgrund der Gegebenheiten eine behindertengerechte Steigung von 6 % nicht erreicht werden kann, verbessert sich die Situation deutlich. Die Bepflanzung besteht aus einheimischen Strauch- und Baumarten, die Wiese wird als Magerwiese angelegt.

4. Termine

Es ist vorgesehen, dass die Bauleitung zusammen mit dem Bauamt im Anschluss an die Kreditgenehmigung Gespräche mit den Anstössern führt; diese Verhandlungen sollen bis Februar 2004 abgeschlossen werden.

Die Submission der Querstrassen ist für Ende November 2003 terminiert, die Submission der Oberfläche und der Umgebungsintegration ist ab Januar 2004 vorgesehen.

Die Ausführungsprojekte sollen von Januar bis Mai 2004 erarbeitet werden, anschliessend erfolgt die Bauausführung von Mai bis September 2004.

5. Kostenbilanz (bisherige Kosten)

Da die Projekterarbeitung durch das Projektteam unter Federführung der kantonalen Baudirektion erfolgte, sind für die Stadt Opfikon bisher keine Kosten entstanden. Davon ausgenommen sind Aufwendungen des Verwaltungspersonals zur bisherigen Projektbegleitung, diese werden in der vorliegenden Kostenaufstellung nicht berücksichtigt.

6. Baukosten

Die Investitionen für das Projekt "Parkanlage N11 - Überdeckung" basieren auf der Kostenschätzung vom 6.10.2003 des Büros Bosshard Hauser Kocher Ruggli Bauingenieure AG. Nachfolgend wird der Anteil der Stadt Opfikon an den Gesamtkosten aufgezeigt und eine Aufstellung der Mehrkosten gegenüber der Minimallösung des Kantons Zürich dargelegt.

- Südportal		
Strauchbepflanzung statt magere Wiese	Fr.	7'900.--
- Süd		
N11-Weg asphaltiert statt chaussiert	Fr.	35'000.--
Neuer Weg, asphaltiert, beim Wendehammer Mühlegasse	Fr.	6'900.--
Gestaltung gemäss Plan statt magere Wiese	Fr.	214'000.--
- Mitte		
N11-Weg asphaltiert statt chaussiert	Fr.	29'200.--
Gestaltung gemäss Plan statt magere Wiese	Fr.	169'700.--
- Nord		
Querung Eichlibrunnen	Fr.	9'900.--
- Schwimmbad (Abbruch Stahlbetonsteg, Wiederherstellung Schwimmbadzaun, Abbruch bestehender Weg, Anlegen neuer Weg, Strauchbepflanzung)	Fr.	126'300.--
- Wasserversorgung (Anschluss an Netz WVO, Rohrleitung, Brunnen, Wasseranschlussschächte)	Fr.	57'300.--
- Beleuchtung (Kabelrohrblock längs, Querungen zu EW-Anschlussschächten, Kabelschächte, Beleuchtungskandelaber, Kabinen, Elektroinstallationen, Kabel, Zubehör)	Fr.	134'300.--
- Kinderspielgeräte für Ersatz Spielplatz Müllacker	Fr.	50'000.--
- Bewässerungsanlage (Option)		
- für Baumallee und Grünanlage	Fr.	<u>290'000.--</u>
<i>Zwischentotal 1</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'130'500.--</i>
Verschiedenes und Unvorhergesehenes ca.10%	<u>Fr.</u>	<u>113'500.--</u>
<i>Zwischentotal 2</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'244'000.--</i>
Technische Kosten (Honorar, Kopierkosten, etc.) ca.15%	<u>Fr.</u>	<u>187'000.--</u>
<i>Zwischentotal 3</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'431'000.--</i>
Mehrwertsteuer 7.6%	<u>Fr.</u>	<u>109'000.--</u>
Total Kostenanteil gerundet inkl. Mehrwertsteuer	<u>Fr.</u>	<u>1'540'000.--</u>

Detailerläuterungen betr. Kosten des Bauprojektes gemäss Beilage Nr. 8.

Der Gesamtkostenaufwand von 1.54 Mio. Franken wird in den Investitionsrechnungen 2004/5 budgetiert.

7. Folgekosten für das Projekt "Parkanlage N11 - Überdeckung"

7.1 Betrieblicher Unterhalt der Parkanlage

Für den Unterhalt wird mit einem jährlichen Kostenaufwand von ca. Fr. 155'000.-- gerechnet. Der Unterhalt beinhaltet die Reinigung der 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.

Alternativ lässt sich der Unterhaltsbetrag durch den Einbau einer künstlichen Bewässerungsanlage massiv reduzieren. Eine Bewässerungsanlage für die Bäume und die Rasenflächen würde einmaligen Kosten von ca. Fr. 400'000.-- (inkl. Verschiedenes, Technische Kosten, MwSt.) verursachen. Demgegenüber steht der Unterhalt für die Bewässerung der Parkanlage mit jährlichen Kosten von ca. Fr. 40'000.--. Daher ist längerfristig der Einbau einer Bewässerungsanlage kostengünstiger und trägt zusätzlich dazu bei, dass die Pflanzen bei der geringen Überdeckungshöhe des Bauwerks von ca. 1 Meter ein besseres Wachstum aufweisen.

7.2 Betrieblicher Unterhalt der Beleuchtung

Für den Unterhalt der Beleuchtungsanlagen ist gemäss Auskunft der Energie Opfikon AG mit einem jährlichen Unterhaltsbetrag von ca. Fr. 3'000.-- zu rechnen.

7.3 Kapitalfolgekosten

Gemäss § 37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt beträgt der Richtwert der jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) mindestens 10%, bei Mobilien 20% der Nettoinvestition. Die jährlichen Kapitalfolgekosten betragen bei einem Satz von 15% rund Fr. 230'000.--.

8. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, den Rahmenkredit im Betrag von 1.54 Mio. Franken für das Bauprojekt "Parkanlage N11-Überdeckung" zu bewilligen.

Opfikon, 14. Oktober 2003 / Pu

NAMENS DES STADTRATES
Der Vizepräsident: Der Verwaltungsdirektor i.V.:

W. Epli

U. Boetschi