

Antrag/Weisung Gemeindeversammlung 25. September 2017

2017-421

Genehmigung Baukredit Bahnhofplatz Süd Korrigierte Version (Begriff "Baukredit" statt "Projektierungskredit")

Sitzung vom

29. August 2017

A1.02.2

Antrag

Die Gemeindeversammlung vom 25. September 2017 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 11, Ziffer 3, der Gemeindeordnung Wallisellen:

- 1** Das Projekt der Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, und Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich, vom 16. August 2017 für den Bau des Bahnhofplatzes Süd inkl. Park- und Ride-Anlage wird genehmigt.
- 2** Der erforderliche Bruttokredit über beide Baubereiche (Platz und Park- und Ride-Anlage) von CHF 3'425'760.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
- 3** Die Gemeindeversammlung nimmt zur Kenntnis, dass Beiträge von Privaten und SBB in der Gesamtsumme von CHF 1'528'680.00 zu erwarten sind. Der effektive Aufwand für die Politische Gemeinde Wallisellen reduziert sich somit auf CHF 1'897'080.00.
- 4** Die Bauausführungen erfolgen in Koordination mit dem Ausbau der Richtstrasse in diesem Abschnitt und sind im Jahre 2018 vorgesehen.
- 5** Der erforderliche Bruttokredit erhöht sich um eine allfällige Bauteuerung zwischen dem Erstellen des Kostenvoranschlages und der Bauausführung.
- 6** Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.

Weisung



Einleitung

Südlich des Bahnhofes Wallisellen beabsichtigt die Gemeinde Wallisellen, die noch immer aus der Zeit von Industriebauten stammende, provisorisch wirkende Platzorganisation mit einer der heutigen Arealnutzungen abgestimmten Neugestaltung aufzuwerten. Der Perimeter des Platzes wird umrandet vom Gelände des SVTI (Schweizerischer Verein für technische Inspektionen), der Siedlung Glattgarten, dem Gelände der Integra Immobilien AG sowie der Park- und Ride-Anlage der SBB. Der SVTI erstellt momentan an der westlichen Seite des bestehenden Gebäudes einen Anbau – hauptsächlich für Seminarnutzung. Die Wohnsiedlung "Im Glattgarten" wird ebenfalls aktuell komplett neu erstellt. Beide Baustellen werden im Jahre 2018 fertiggestellt sein. Für das Grundstück Integra-Areal ist eine Machbarkeitsstudie für einen künftigen Ausbau des Areals erarbeitet worden. Eine Vorlage zur Revision des bestehenden Gestaltungsplans "Integra-Areal" ist in Vorbereitung. Diese Machbarkeitsstudie hatte direkten Einfluss auf das vorliegende Platzprojekt. Anfangs war der Platzperimeter auf den Bereich zwischen SVTI, Siedlung "Im Glattgarten" sowie die Grenze des Integra-Areals beschränkt. Die Fläche wurde nach übergeordneter und längerfristiger Betrachtung mit dem Gestaltungsplan Integra und dem Glattgarten abgestimmt. So kann die Fläche in einer 2. Etappe als Bestandteil der Umnutzung Integra durch diese erweitert werden. Die momentane Ausbauphase entspricht der Etappe 1, die aber auch schon "alleine" die nächsten 10 bis 15 Jahre funktioniert.

Die Park- und Ride-Anlage der SBB ist Teil des Projektes und wird in die Gestaltung des Platzes miteinbezogen. Die Anlage befindet sich auf dem Grundstück der SBB und wird auch von ihnen betrieben. Die Unterhaltsarbeiten führt die Gemeinde Wallisellen aus.

Für das Bauprojekt hat die Gemeinde Wallisellen der Nipkow Landschaftsarchitektur AG einen Planungsauftrag vergeben. Der Gossweiler Ingenieure AG wurde der Auftrag erteilt, das Bauprojekt technisch zu ergänzen sowie die Submissionsunterlagen für die Arbeiten und den Kostenvoranschlag für das Projekt zu erarbeiten.

Gestaltung

Bahnhofplatz Süd

Die verschiedenen Ansprüche an den Platz vom Ankunfts- und Durchgangsort über Anlieferungen, Feuerwehrezufahrt, Aufenthaltsfläche für publikumsintensive Veranstaltungen der SVTI, mögliche Aussennutzung durch

die Belegung im Erdgeschoss-Bereich des Glattgartens sowie mögliche öffentliche Veranstaltungen erfordern einen multifunktionalen, durchlässigen Raum.

Die befestigte Fläche ist als durchgehend schwerlastbefahrbarer Platz mit einer speziellen Asphaltoberfläche bis an die angrenzenden Fassaden ausgeprägt. Die Platzmitte dient dem Aufenthalt. Diese ist leicht eingesenkt und soll mit einer versickerungsfähigen Oberfläche (Chaussierung) realisiert und durch eine breite Rinne umfasst werden. Eine lockere, verdichtete Gruppe von hoch aufgeasteten, lichtkronigen Grossbäumen (6 m Stammhöhe) wird den Platz beschatten. Ein grosser trinkwassergespeister Brunnen und robuste Sitzelemente akzentuieren das Zentrum und laden zum Verweilen ein.

Der Abschluss zur Park- und Ride-Anlage wird durch ein niedriges, lineares Betonelement und eine doppelreihige Hecke gebildet. Zum Aufenthalt werden freistehende Bänke vorgesetzt. Den Übergang zu angrenzenden Strassenräumen markieren breite Metallbänder. Gegen Süden bilden zwei grosse Eichen den räumlichen Abschluss.

Park- und Ride-Anlage

An die Park- und Ride-Anlage als Bindeglied zwischen dem neu gestalteten Platz und dem Gleiskörper stellen sich auch neue technische und ästhetische Anforderungen. Der Platz und die Erneuerung der Richtistrasse bringen weiter umfangreiche Anpassungsarbeiten an der Park- und Ride-Anlage mit sich. Eine Gesamterneuerung wurde daher beschlossen.

Ein grösserer Bereich versickerungsfähiger Oberflächen und eine attraktive Begrünung mit Bäumen als vertikales Element Richtung Geleise runden den Gesamteindruck der neuen Ankunftssituation ab.

Beleuchtung

Im Zuge der Platzgestaltung mit der Erweiterung entlang des Gleisbogenweges nach Süden sowie der Erneuerung des Abschnittes der Richtistrasse und der Park- und Ride-Anlage ist auch die Beleuchtung zu erneuern. Es soll ein Leuchten-Typ mit LED-Technik für den gesamten Perimeter zum Einsatz kommen.

Die baumbestandene Platzmitte wird durch 4 m hohe Mastaufsatzleuchten mit symmetrischer Lichtverteilung akzentuiert. Die Beleuchtung der Platzränder ergänzen 5 m hohe Kandelaber.

Die Haupt-Fussverbindungen über den Gleisbogenweg und entlang der Richtistrasse werden mit 5, bzw. 6 m hohen Mastaufsatzleuchten (symmetrischer/asymmetrischer Lichtverteilung) ausgeleuchtet.

Für das Sicherheitsgefühl der Nutzer wird die Beleuchtung auf der Park- und Ride-Anlage ebenfalls erneuert und ergänzt.

Vorgehen

Es ist vorgesehen, das Bauprogramm in Zusammenarbeit mit den Projektbeteiligten (SBB, Integra Immobilien AG, SVTI, Piazza Immobilien AG) zu erstellen. Die Abteilung Tiefbau und Landschaft plant in Koordination mit der Firma die werke versorgung wallisellen ag die Sanierung der Richtistrasse im Bereich zwischen Katzenunterführung und der zentralen SBB-Unterführung. Im Projekt der Park- und Ride-Anlage ist berücksichtigt, dass bei einem späteren Bahnhof-Ausbau diese Fläche als Baustelleninstallationsplatz von der SBB benutzt werden kann. Deshalb sind die Bepflanzungen in Baumtöpfen vorgesehen. Sollte der Bahnhof-Ausbau zusätzlichen Platz benötigen, kann die Park- und Ride-Anlage in redimensionierter Form weiter betrieben werden.

Baukredit

Baukosten

	Platz	Park- und Ride-Anlage
Tiefbauarbeiten	CHF 945'000.00	CHF 585'000.00
Ausbauten/Ausstattungen	CHF 691'000.00	CHF 322'000.00
Nebenkosten/Drittleistungen	CHF 32'500.00	CHF 20'500.00
Honorare (Architekt, Bauingenieur, Lichtplaner, Bauleitung)	CHF 406'000.00	CHF 170'000.00
Zwischentotal	CHF 2'074'500.00	CHF 1'097'500.00
Mehrwertsteuer 8%	CHF 165'960.00	CHF 87'800.00
Total Kosten inkl. MWST	CHF 2'240'460.00	CHF 1'185'300.00
Total Kosten inkl. MWST (Gesamtprojekt)	CHF 3'425'760.00	

Kostenbeiträge

Kostenbeitrag SVTI	CHF 578'703.70	CHF 0.00
Kostenbeitrag aus Freiraum- und Erschliessung Serliana	CHF 462'962.95	CHF 0.00
Kostenbeitrag Integra AG	CHF 28'000.00	CHF 0.00
Kostenbeitrag SBB	CHF 0.00	CHF 345'777.80
Zwischentotal	CHF 1'069'666.65	CHF 345'777.80
Mehrwertsteuer 8%	CHF 85'573.35	CHF 27'662.20
Total Beiträge (inkl. MWST)	CHF 1'155'240.00	CHF 373'440.00
Total Beiträge (inkl. MWST) (Gesamtprojekt)	CHF 1'528'680.00	

Baukosten abzüglich Beiträge

Total Kosten inkl. MWST	CHF 2'240'460.00	CHF 1'185'300.00
Abzüglich Kostenbeiträge inkl. MWST	CHF 1'155'240.00	CHF 373'440.00
Total Kosten abzgl. Beiträge (inkl. MWST)	CHF 1'085'220.00	CHF 811'860.00
Total Kosten abzgl. Beiträge (inkl. MWST) (Gesamtprojekt)	CHF 1'897'080.00	

Die Piazza Immobilien AG legte der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2012 den Gestaltungsplan "SWILAC/SVTI-Areal" zur Festsetzung vor. Zur Realisierung des Gestaltungsplans waren verschiedene privatrechtliche Massnahmen erforderlich. So wurde zur Realisierung des öffentlichen Platzes südlich des Bahnhofs Wallisellen ein Landabtausch zwischen den drei Parteien notwendig. Die Piazza Immobilien AG hat innerhalb dieses Landabtausches 522 m² unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten. Diese Landabtretung dient als Kostenbeitrag der Piazza Immobilien AG. Die Gemeinde wiederum tauschte mit der SVTI eine Fläche von 175 m², damit das Platzgrundstück in der nun projektierten Form parzelliert werden konnte. Die SVTI verpflichtete sich, an die Kosten für den Bau des Bahnhofplatzes Süd einen Beitrag zu leisten, der mit der Baufreigabe zum Erweiterungsprojekt der SVTI fällig wurde.

An die Gestehungskosten leisten die privaten Grundeigentümer und die SBB gemeinsam Beiträge in der Höhe von gesamthaft CHF 1'528'680.00 (inkl. MWST), womit sich die Kosten für die Politische Gemeinde Wallisellen für beide Teilprojekte netto auf CHF 1'897'080.00 (inkl. MWST) belaufen werden. Da ein Teil dieser Beiträge noch nicht formell in schriftlicher Form zugesichert sind, erfolgt ein Antrag in der Höhe der Bruttosumme.

Bauzeit

Die geplanten Arbeiten sollen im Frühjahr 2018 beginnen. Es wird angestrebt, die Arbeiten mit den angrenzenden Tätigkeiten abzustimmen, damit zur gleichen Zeit abgeschlossen werden kann.

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Bauprojekt eine attraktive Zone im Süden der Geleise zu schaffen. Eine ansprechende und gefällige Platzgestaltung inklusive der verschiedenen Grünbereiche erzeugt im dicht besiedelten Raum eine angenehme Aufenthaltsqualität.

In diesem Sinne empfiehlt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung die Annahme dieses Kreditbegehrens.

Die Akten liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsichtnahme auf.

Gemeinderat Wallisellen

Bernhard Krismer
Gemeindepräsident

Guido Egli
1. Gemeindeschreiber-Stv.

Referent: Ressortvorsteher Hochbau und Planung