



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0492
BESCHLUSS-NR. 2023-107
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **36 VERKEHR, RUNDFUNK, TOURISTIK**
36.05 Autokurse/ZVV/Buslinie
36.05.00 Haltestellen

BETRIFFT **Bushof Effretikon (Projektierung Vor- und Bauprojekt);
Genehmigung Projektierungskredit; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des
Stadtparlamentes**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Zuge der Effretiker Zentrumsentwicklung investieren verschiedene private Grundeigentümerinnen und -eigentümer in neue Wohn- und Gewerbebauten. Parallel dazu sollen auch die öffentlichen Infrastrukturen mit den Neuerungen Schritt halten. Ein wesentliches Element dieser Planung bildet die Verlegung des Bushofs an einen für Umsteigefahrgäste geeigneteren Standort. Einerseits kann dadurch die Anzahl Halteketten erhöht und andererseits können sie gemäss dem Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) ausgebildet werden. So kann der neue Bushof die Funktion als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs in Zukunft deutlich besser gewährleisten.

Die neue Lage des Bushofs ist im Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West in Baufeld C verortet, das zudem den Bau eines Hochhauses zulässt. Die Grundeigentümerin des Hochhausareals, die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» (1291 AST), beziehungsweise die bevollmächtigte Immobilienentwicklerin Mettler2Invest AG (M2I), hat in Zusammenarbeit mit der Stadt die planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet. Der Private Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld C mit dem Hochhaus und dem Bushof befindet sich derzeit im Genehmigungsprozess. Die beiden separaten Projekte Hochhaus und Bushof werden zwar von zwei verschiedenen Bauherrschaften und Planungsteams realisiert, sind jedoch dank guter Kooperation zwischen privater und öffentlicher Hand planerisch und zeitlich optimal aufeinander abgestimmt.

Die approximativen Gesamtkosten für den Bushof weisen einen Betrag von Fr. 10'443'000.- inkl. MwSt. aus. Für die Ausarbeitung des Bauprojektes als Grundlage für die Volksabstimmung beantragt der Stadtrat beim Stadtparlament einen Projektierungskredit von Fr. 700'000.- für die nächste Planungsphase. Im Rahmen dessen werden einerseits das Projekt verfeinert und andererseits die Kosten optimiert. Insbesondere werden auch Finanzierungsmöglichkeiten wie das Agglomerationsprogramm des Bundes, Beiträge von anderen am Busnetz angegliederten Gemeinden, den Verkehrsbetrieben Glattal (VBG) und allenfalls Weiteren evaluiert. Der Nettobetrag, der dann zumal in der Volksabstimmung beantragt werden muss, wird voraussichtlich um einiges tiefer ausfallen als die genannten Gesamtkosten.



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0492

BESCHLUSS-NR. 2023-107

AUSGANGSLAGE

Ein zentrales Element der Effretiker Zentrumsplanung stellt die Verlegung des Bushofes von der Süd- auf die Nordseite des Bahnhofes dar. So kommt er neu zwischen die beiden Personenunterführungen (Hauptunterführung und Rosenweg) zu liegen. Die Infrastruktur des Bushofes erfüllt eine wichtige Aufgabe als Drehscheibe des öffentlichen Bus- und Bahnverkehrs sowie für die Zentrumsanbindung der Aussenquartiere und der umliegenden Ortschaften. Da gemäss den Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes des Bundes (BehiG; SR 151.3) bis Ende 2023 alle bestehenden Anlagen für den öffentlichen Verkehr behindertengerecht umgerüstet werden müssen, werden beim bestehenden Bushof im laufenden Jahr punktuelle, jedoch provisorische Verbesserungen vorgenommen. Erst mit dem Bau des neuen Bushofes ist es möglich, die gesetzlichen Vorgaben vollends zu erfüllen. Der Platz bei den bestehenden sechs Haltekanten erweist sich als sehr knapp, um alle Buslinien nach Brütten, Kyburg, Lindau, Nürensdorf, Illnau-Weissingen, Volketswil-Schwerzenbach und Winterberg abzudecken.

Die Absicht der Verschiebung wurde bereits in mehreren Planungsinstrumenten wie dem Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West, der Bau- und Zonenordnung und dem kommunalen Richtplan (Zentrumsrichtplan) behördenverbindlich festgesetzt. Gemäss Masterplan soll der zukünftige Bushof zusammen mit einem 55 m hohen Wohn- und Gewerbehochhaus im Baufeld C zu liegen kommen. Dieses Baufeld steht einerseits im Besitz der «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» (1291 AST), andererseits gehört es den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Die 1291 AST möchte das Hochhaus errichten, während die Stadt die Erstellung des Bushofes beabsichtigt. Da dieses Verkehrsbauwerk die Grundstücke beider Grundeigentümerinnen tangiert, hat die Stadt mit den SBB einen Baurechtsvertrag und mit der 1291 AST (beziehungsweise der vormaligen Grundeigentümerin Metter2Invest AG, M2I) eine Dienstbarkeit für ein Überbaurecht abgeschlossen (SRB-Nr. 2020-234 vom 10. Dezember 2020). Der von der Stadt an die SBB zu leistende jährliche Baurechtszins beträgt rund Fr. 7'250.-, die Einmalentschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit an die 1291 AST beläuft sich auf Fr. 20'000.-.

PLANUNGSSTAND PRIVATER GESTALTUNGSPLAN BAHNHOF WEST BAUFELD C

Über einen im Jahr 2021 von M2I und der Stadt gemeinsam durchgeführten Studienauftrag wurde für das Hochhaus das Projekt der Pool Architekten und Kuhn Landschaftsarchitekten ausgewählt; zur Realisation des Bushofes obsiegte das Projekt des Planungsteams Huggenberger Fries Architekten, Raderschall Partner Landschaftsarchitekten und dsp Ingenieure + Planer. Somit bestehen zwei Projekte von zwei verschiedene Bauherrschaften und zwei unterschiedlichen Planungsteams, die innerhalb des Privaten Gestaltungsplanes «Bahnhof West – Baufeld C» zusammengeführt werden. Nach dem Studienauftrag wurden die Projekte separat, jedoch in guter Absprache zwischen den Teams, zu Richtprojekten weiterbearbeitet und der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans durch das Büro Suter von Känel Wild AG erstellt. In den Monaten Januar und Februar 2023 durchlief die Planung die öffentliche Auflage und Mitte April 2023 ist der kantonale Vorprüfungsbericht eingegangen. Der Private Gestaltungsplan wird derzeit auf Grund der Einwendungen und Auflagen bereinigt. Er soll im Sommer 2023 durch den Stadtrat an das Stadtparlament zur Genehmigung weitergeleitet werden.

ENTWURF BUSHOFPROJEKT

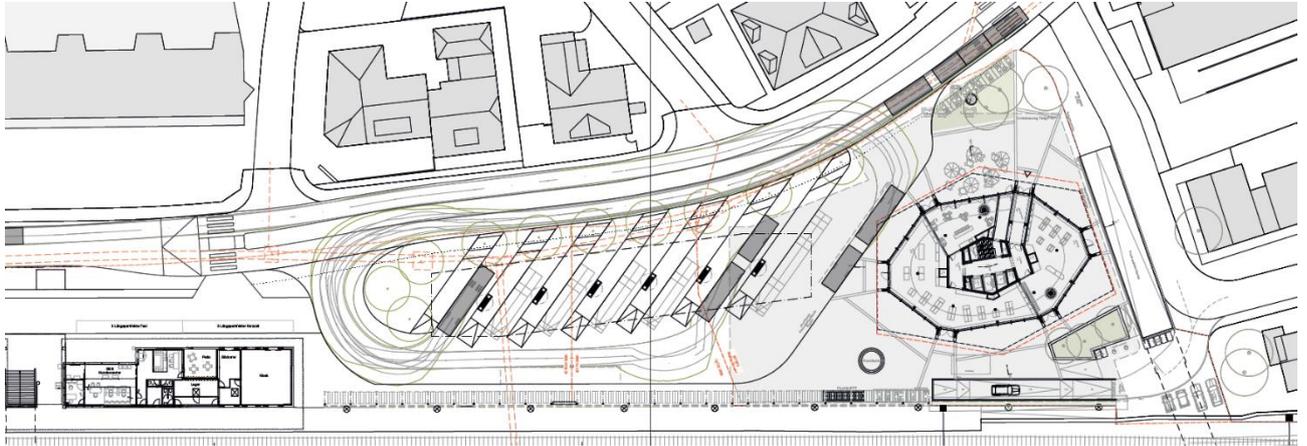
Der städtische Bushof setzt sich aus mehreren Elementen zusammen: Auf einer Fläche von 2'600 m² (heute 1'600 m²) kann die Anzahl von heute sechs Haltekanten für Normalbusse auf insgesamt neun Haltekanten erhöht werden. Darin enthalten sind fünf Haltekanten für Standardbusse (12 m), drei für die längeren Gelenkbusse (18 m) sowie eine Entlastungshaltestelle (18 m).

BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0492

BESCHLUSS-NR. 2023-107

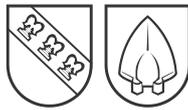


Grundrissdisposition Bushof mit Schleppkurven und Hochhaus: Huggenberger Fries Architekten

Das Bushofdach wird mit Omega-Stützen (namensgebend ist deren Form) und Dachrandträgern aus materialsparenden Hohlkastenprofilen aus Stahl geformt und mit einer Brettstapeldecke aus – sofern verfügbar – einheimischem Holz konstruiert. Das Dach wird extensiv begrünt, mit einer Photovoltaikanlage bestückt und überspannt sieben Haltekanten. Fünf sind auf die Grösse von Normalbussen (12 m) ausgelegt und zwei auf Gelenkbusse (18 m). Bei der mit Rankpflanzen begrünten Pergola parallel zu Gleis 1, die für ein gutes Mikroklima und eine angenehme Aufenthaltsqualität sorgt, wird eine weitere (Entlastungs-)Haltekante (18 m) angeordnet. Am Ende der Pergola erhalten die Buschauffeurinnen und -chauffeure eine eigene Sanitäreinrichtung, die heute fehlt. Die letzte Bushaltestelle (18 m) kommt im Bereich des Hochhauses zu liegen. Die wartenden Fahrgäste profitieren dort vom eingezogenen Sockelgeschoss, beziehungsweise vom auskragenden Obergeschoss, das den Witterungsschutz bietet. Entlang der Bahnhofstrasse wird eine Baumreihe gepflanzt. Üblicherweise werden Stadtbäume einzeln in Baumgruben gesetzt. Beim Bushof sollen die Bäume in eine unterirdisch zusammenhängende sogenannte Baumrigole gepflanzt werden. Die Bäume können so mit eingeleitetem Regenwasser vom Bushofdach bewässert werden. Der Schattenwurf sowie die Verdunstungskühle der Bäume werden die Hitze im Sommer merklich vermindern und die Aufenthaltsqualität somit wesentlich verbessern.



Visualisierung: Huggenberger Fries Architekten



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0492

BESCHLUSS-NR. 2023-107

GROBKOSTENSCHÄTZUNGEN 2021 UND 2022

Anschliessend an den Studienauftrag wurden die Kosten ermittelt. Die erste Ende 2021 angestellte Kostenprognose für den Bushof lag mit 15.3 Mio. Franken Gesamtkosten dermassen hoch, dass sie einer Überprüfung bedurfte. Zu diesem Zweck wurde Andreas Isler (Inhaber der Firma Islertec AG, Winterthur) für die Bauherrenunterstützung mandatiert. Nach verschiedenen Analysen konnten einerseits tiefere Kosten für das Bauvorhaben ermitteln werden, andererseits wurde erkannt, dass beispielsweise die Kosten für den Rückbau des bestehenden Bushofs noch nicht in den Gesamtkosten erfasst waren. In den Verhandlungen mit den Planern zeigte sich, dass es weiterer Planungsschritte bedarf, um Abweichungen von der ersten Kostenprognose begründen zu können. Im Juli 2022 präsentierten sich die Grobkosten mit 14.2 Mio. Franken immer noch auf hohem Niveau.

GROBKOSTENSCHÄTZUNG	STAND DEZEMBER 2021	GROBKOSTENSCHÄTZUNG	STAND JULI 2022
Platz und Umgebungsflächen	Fr. 3.58 Mio.	Platz und Umgebungsflächen	Fr. 2.25 Mio.
Bushofdach	Fr. 5.36 Mio.	Bushofdach	Fr. 4.70 Mio.
Pergola	Fr. 1.35 Mio.	Pergola	Fr. 1.30 Mio.
Reserve 10 %	Fr. 1.03 Mio.	Rückbau best. Bushof, div., Res.	Fr. 2.68 Mio.
Honorare	Fr. 2.90 Mio.	Honorare	Fr. 2.25 Mio.
Gesamtkosten exkl. MwSt.	Fr. 14.22 Mio.	Gesamtkosten exkl. MwSt.	Fr. 13.18 Mio.
Gesamtkosten inkl. MwSt.	Fr. 15.32 Mio.	Gesamtkosten inkl. MwSt.	Fr. 14.20 Mio.

Auf Basis dieser Erkenntnisse hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 14. Juli 2022 (SRB-Nr. 2022-146) das durch Islertec AG erarbeitete Projekthandbuch genehmigt. Neben der Projektorganisation mit Regelungen zu den einzelnen Funktionen, Kompetenzen und Prozessen, ist darin das Ziel von 10 Mio. Franken Bruttokosten definiert. Diese Vorgabe wurde im Einvernehmen mit dem Planungsteam festgelegt. Für die Erarbeitung des vorliegenden Bushof-Richtprojekts wurden Fr. 200'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung freigegeben (Projekt-Nr. 5130.5290.001 Neubau Bushof, Effretikon – Planung). Dieser Betrag betrifft die SIA Phase 31 Vorprojekt. In den darauffolgenden Monaten arbeitete das Planungsteam intensiv an den Projekt- und Kostenoptimierungen.

GESAMTKOSTENSCHÄTZUNG VOM 5. APRIL 2023

Die Kosten wurden einerseits nach dem baubranchenüblichen Baukostenplan (BKP) über Arbeitsgattungen strukturiert und andererseits nach Elementen erhoben. Die Kostenzusammenstellung nach BKP ist in den Beilagen enthalten. Hier folgt die Kostenschätzung nach Elementen, also den einzelnen Bausteinen des Projektes, da dies für die Kostenübersicht hilfreicher ist. Die Genauigkeit beträgt +/- 15 % und beruht auf dem Stand des Schweizerischen Baupreisindex (für die Grossregion Zürich) vom Oktober 2022.

KOSTENGLIEDERUNG NACH ELEMENTEN / PROJEKTBAUSTEINEN

STAND 5. APRIL 2023

Platz und Umgebungsflächen	Fr.	1'610'000.-
Bushofdach	Fr.	3'550'000.-
Pergola	Fr.	680'000.-
PV-Anlage	Fr.	90'000.-
Lärmschutzwand	Fr.	80'000.-
Baumrigole	Fr.	170'000.-
Rückbau alter Bushof	Fr.	130'000.-
Zwischentotal I	Fr.	6'310'000.-



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0492

BESCHLUSS-NR. 2023-107

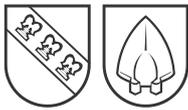
Vorstudien, Pauschal für Wettbewerb und Gestaltungsplan	Fr.	90'000.-
Bestandesaufnahmen	Fr.	30'000.-
Baugrunduntersuchung	Fr.	10'000.-
Honorare Bauherrenunterstützung, Planerteam und Spezialisten, SIA 31 bis 53	Fr.	1'920'000.-
Zwischentotal II	Fr.	8'360'000.-
Bauherrenreserve 10% von Zwischentotal I	Fr.	631'000.-
Unvorhergesehenes 10 % von Zwischentotal I	Fr.	631'000.-
Eigenleistungen Verwaltung 0.5 %	Fr.	40'000.-
Zwischentotal III	Fr.	9'662'000.-
Mehrwertsteuer 7.7%	Fr.	744'000.-
Mehrkosten für MwSt. 8.1 %	Fr.	37'000.-
Gesamttotal Projekt inkl. MwSt.	Fr.	Fr. 10'443'000.-

Der Betrag von Fr. 10'443'000.- umfasst die Gesamtkosten für die Anlage, inklusive der bereits durch den Stadtrat genehmigten Fr. 200'000.- für die Erarbeitung des Richtprojekts (SIA Phase 31). Noch nicht berücksichtigt sind die Landkosten bzw. Baurechtszinsen. In der kommenden Planungsphase werden die Finanzierungsmöglichkeiten über das Agglomerationsprogramm des Bundes, allfällige kantonale Beiträge sowie von anderen am Busnetz angegliederten Gemeinden und den Verkehrsbetrieben Glattal (VBG) evaluiert. Den Stimmberechtigten wird dazumal je nach Zusicherung der Beiträge der reduzierte Betrag zur Abstimmung gebracht.

PROJEKTIERUNGSKREDIT

Die Honorare für die SIA Phase 31, Vorprojekt, wurden durch den Stadtrat bereits gesprochen. Die nächsten Planungsschritte umfassen die SIA Phasen 32 Bauprojekt und 33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt. Damit können die Grundlagen für die Erarbeitung des Bauprojekts und Kostenvoranschlags für die Volksabstimmung zum Objektkredit erarbeitet werden.

KOSTENGLIEDERUNG		BETRAG
Honorare (Architekt, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, HLKS, Elektro, PV-Planung, Lärm Fachplanung, Verkehrsplanung)	Fr.	443'000.-
UVP, Vermessung, Geologie, Signaletik	Fr.	57'000.-
Bauherrenunterstützung (BHU)	Fr.	50'000.-
Bauherrenleistungen	Fr.	12'000.-
Unvorhergesehenes ca. 15%	Fr.	84'300.-
Total exkl. MwSt.	Fr.	646'300.-
MwSt. 7.7%	Fr.	49'765.-
Mehrkosten für MwSt. 8.1 %	Fr.	2'585.-
Total inkl. MwSt.	Fr.	698'650.-
Total gerundet	Fr.	700'000.-



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0492

BESCHLUSS-NR. 2023-107

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	DAUER	SATZ	BETRAG
Baunebenkosten	1299	Fr. 700'000.-	5 Jahre	20 %	Fr. 140'000.-
Verzinsung				1 %	Fr. 7'000.-
Total pro Jahr				Fr.	147'000.-

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine betrieblichen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

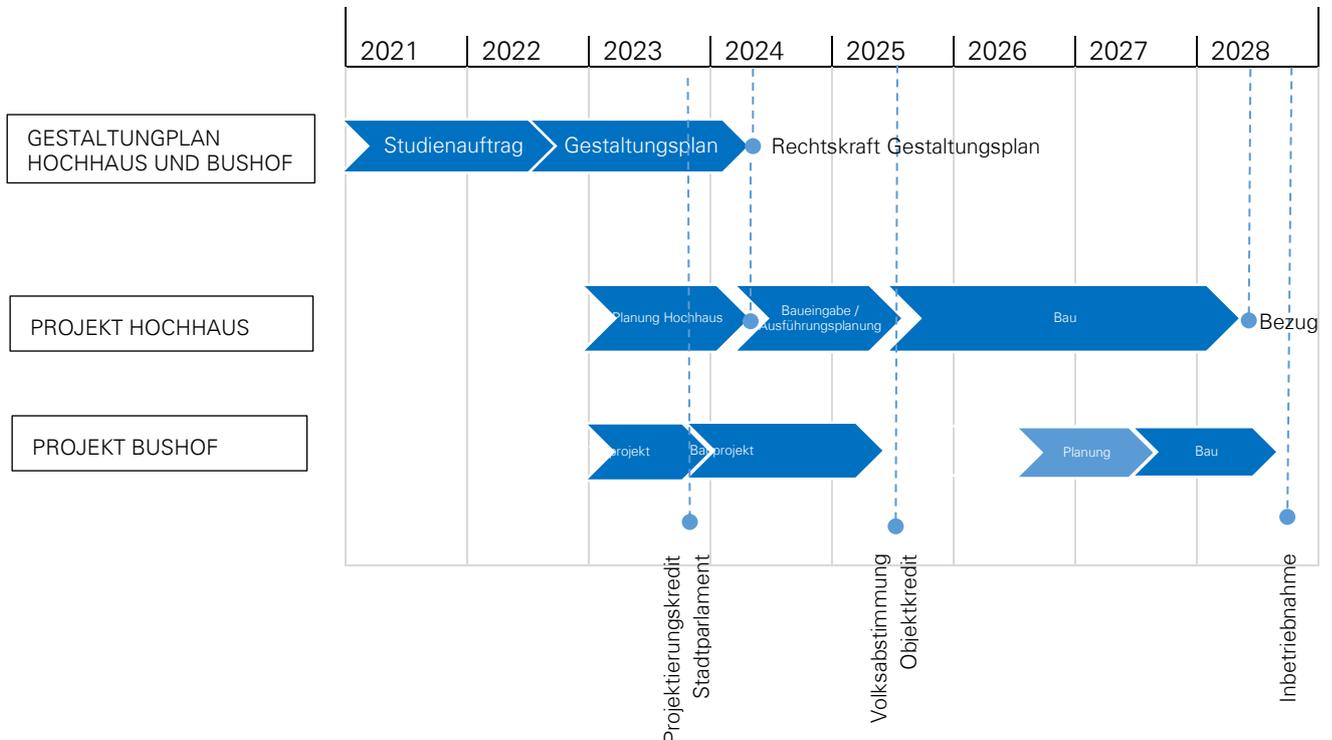
PERSONELLE FOLGEKOSTEN

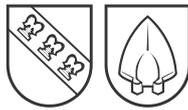
Es fallen keine personellen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

EIGENLEISTUNGEN

Die Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden sind mit rund Fr. 12'000.- anteilmässig in den Gesamtkosten der Bauherrenleistungen von 40'000.- enthalten.

TERMINPLAN





BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0492

BESCHLUSS-NR. 2023-107

Der weitere Projektverlauf präsentiert sich wie folgt:

- Verabschiedung Projektierungskredit zu Händen Stadtparlament durch Stadtrat Mai 2023
- Genehmigung Projektierungskredit durch Stadtparlament Herbst 2023
- Verabschiedung Objektkredit zu Händen Stadtparlament durch Stadtrat Mitte 2024
- Urnenabstimmung zu Objektkredit Mitte 2025
- Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Ausführungsprojekt Mitte 2025 – Ende 2026
- Bauphase Mitte 2027 – Mitte 2028
- Inbetriebnahme Mitte 2028

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat verspricht sich mit der Verlegung des Bushofes wesentliche Vorteile für die Benutzerinnen und Benutzer des öffentlichen Verkehrs. Wie verschiedene Gespräche mit den SBB gezeigt haben, wird der Bahnhof Effretikon aufgrund der Vorgaben des Bundesamtes für Verkehr voraussichtlich erst ab dem Jahre 2035, nach Fertigstellung des «Brüttenertunnels», von den SBB behindertengerecht umgebaut werden können. Mit der Verlegung des Bushofes näher hin zur Rosenweg-Unterführung, wird zumindest das Umsteigen anhand der dort vorhandenen Rampen mit Gehilfen oder Koffern einfacher als bei der Hauptunterführung des denkmalgeschützten Bahnhofes, der bis auf Weiteres nur Treppen aufweisen wird. Zudem wird die Bushaltestelle «Zentrum» aufgehoben werden können, so dass die Anschlüsse vom Bus auf den Zug in den Stosszeiten besser gewährleistet sein werden. Mit der Verlegung des Bushofes wird die Baulandparzelle der SBB südlich des Bahnhofgebäudes für neue Nutzungen frei.

Die mutmasslichen Gesamtkosten von brutto Fr. 10.44 Mio. sind nachvollziehbar. Sie sind in der Finanzplanung der Stadt enthalten. Der Bushof überzeugt nicht nur funktional. Mit der sehr ansprechenden Architektur wird der Bushof dazu beitragen, das Zentrum von Effretikon aufzuwerten und zu prägen. Dank der Pergola und den Bäumen wird die Aufenthaltsqualität gesteigert.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Broschüre Vorprojekt, Planerteam	05.04.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Planungskredit Vorprojekt, Islertec AG	21.03.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Gesamtkostenschätzung nach Elementen und BKP, Planerteam	05.04.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Beschluss Stadtrat (SRB-Nr. 2020-234); Baurechts- und Dienstbarkeitsverträge für Bushof	10.12.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Beschluss Stadtrat (SRB-Nr. 2022-146); Projekthandbuch und Planungskredit für Vorprojekt Bushof	14.07.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0492

BESCHLUSS-NR. 2023-107

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
 1. Für den Neubau des Bushofs in Effretikon wird ein Projektierungskredit von Fr. 700'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5130.5040.010, Anl.-Nr. 1111, bewilligt.
 2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Tiefbau
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent wird Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Tiefbau
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 16.05.2023