

BESCHLUSS

VOM 26. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. 2022-0270
BESCHLUSS-NR. 2023-225
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **33 STRASSEN**
33.03 Einzelne Strassen und Wege in eD alph (s. Anhang 4) (Strassenbeleuchtung s. 08.05.0)

BETRIFFT **Bahnhofplatz, Überbauung Bellis, Effretikon;
Genehmigung Platzgestaltung und Ausrüstung, Freigabe Bauausführung und Kreditbewilligung**

AUSGANGSLAGE

Auf der Parzelle Kat. IE 8068 in Effretikon wird zurzeit die Wohn- und Gewerbeüberbauung Bellis durch die Bereuter Totalunternehmung AG realisiert. Für das Baufeld wurde ein privater Gestaltungsplan, datiert 5. September 2019, erstellt. Dieser ermöglicht eine gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung, womit die Parzelle einen Mehrwert erfährt. Ein Anteil dieses Mehrwertes ist der Stadt als ortgebundene Investitionsabgabe zur Verfügung zu stellen. Am 19. September 2019 wurde der städtebauliche Vertrag mit dem Grundeigentümer unterschrieben. Dieser sieht eine Entschädigung für die Einräumung eines Fusswegrechtes, für das Nutzungsrecht Bahnhofplatz und für einen höheren Ausbaustandard des Bahnhofplatzes vor. Der Bau des Bahnhofplatzes inklusive Ausstattung wie Bäume, Brunnen und Sitzgelegenheiten erfolgt durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt. Das Bauprojekt der Landschaftsarchitekten Krebs und Herde GmbH, Winterthur, dat. 9. Oktober 2023, für den Bahnhofplatz liegt vor. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt, Bauherrschaft und Landschaftsarchitektur erarbeitet. Die Gestaltung basiert auf dem Freiraumkonzept Bahnhof West.

PROJEKT BAHNHOFPLATZ

GESTALTUNG

Der Bahnhofplatz soll als Zielort für Einkauf und Aufenthalt dienen. Ganz der einheitlichen Materialisierung des Freiraumkonzeptes folgend, wird der Platz mit Bänderungen aus Naturstein 14/28 cm aus der Partnergemeinde Calanca ausgezeichnet. Um die Wertigkeit des Platzes zu erhöhen, werden die verspielten Quadrate im Bereich des Platzes mit dunklen 40 cm breiten Natursteinplattenbelägen aus dem Tessin belegt. Im Randbereich des Platzes werden die Bänder mit abgestreutem Gussasphalt ausgegossen. Östlich des Platzes (Bruggwiesenstrasse und Verbindungsweg zur Gartenstrasse) ist die Oberfläche mit konventionellem zweischichtigen Asphalt geplant.

Im städtebaulichen Vertrag wurde der Grundeigentümerin entlang der Fassade des Neubaus zum Bahnhofplatz ein 5 m breiter Streifen mit einem Sondernutzungsrecht eingeräumt. In der Detailprojektierung wurde jetzt festgestellt, dass für die Bewohnenden und Kunden ein ca. 1.50 m breiter Zirkulationsstreifen entlang der Fassade stets frei bleiben soll, damit der Zugang zu den Geschäften nicht verstellt werden kann.



BESCHLUSS

VOM 26. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. 2022-0270

BESCHLUSS-NR. 2023-225

Der 5 m breite Streifen mit Sondernutzungsrecht verschiebt sich somit um den Zirkulationsstreifen von der Fassade weg in den Platz. Durch die neue Anordnung der Sondernutzungsfläche muss der städtebauliche Vertrag bzw. die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit angepasst werden.

AUSSTATTUNG

Für den rechteckigen Brunnen wie auch die Sitzbank ist Gneis aus der Partnergemeinde Calanca vorgesehen. Die Sitzbank wird so konzipiert, dass sie nicht fix mit dem Untergrund verbunden ist. Mittels Versetzhülsen kann die dreiteilige Sitzbank à je 3.50 m Länge verschoben werden. Angeordnet wird die Sitzbank in Längsrichtung des Platzes auf der Aussenkante der Tiefgarage.

Der rechteckige Trog des Brunnens wird so ausgebildet, dass zwei Randbereiche auch als Sitzgelegenheiten genutzt werden können. Der Zulauf erfolgt über ein Standrohr aus Messing. Die Wassertiefe ist mit maximal 20 cm geplant. Die Verortung des Brunnens ist zwischen den beiden Notausstiegen mit der Längsseite quer zum Platz vorgesehen.

An der Südgrenze des Platzes wird ein neuer Elektroverteilkasten erstellt. Dieser wird für die Bewirtschaftung des Platzes benötigt, ersetzt beim Effifäsch ein Provisorium und verfügt zudem über sechs Aussenstecker für Elektrobikes zur Förderung der E-Mobilität.

Die beiden Platzleuchten werden gemäss dem übergeordneten Freiraumkonzept geplant. Die Beleuchtungsspezialisten der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich EKZ schlagen den Leuchtentyp ARINI Light+ 3000K mit geradem Mast ohne spitzen Aufsatz vor. Die EKZ arbeiten mit Lieferanten zusammen, welche langfristige Produkte garantieren. Die nachhaltige Ersatzteilbeschaffung ist damit gewährleistet.

Die Baumgruben und die Längsparkplätze entlang der Bahnhofstrasse können wegen der Verschiebung des Strassenrandes teilweise erst mit der Sanierung der Kantonsstrasse erstellt werden. Das Tiefbauamt des Kantons Zürich erarbeitet zurzeit das Vorprojekt. Dabei wird geprüft, ob zwei zusätzliche Längsparkplätze zwischen den Baumgruben angeordnet werden können. Da die Realisierung voraussichtlich im Jahre 2026 erfolgt, wurde der Fussgängerstreifen und die Anbindung an den SBB-Vorplatz provisorisch bei Kanton und SBB beantragt.

Damit bis zum Umbau der Bahnhofstrasse der Platz eine Abgrenzung zur Bahnhofstrasse erhält, werden an der Hinterkante des Gehweges provisorisch drei Baumgruppen mit Birken im Kies gepflanzt. Diese Anpassung der Umgebung ist vom Kanton noch bewilligen zu lassen.

STELLUNGNAHME ABTEILUNG TIEFBAU

Die Bauherrschaft und die Abteilung Tiefbau haben die Anordnung des Brunnens gegenüber den Landschaftsplanern schon mehrfach bemängelt. Sie empfehlen den Brunnen um 90° zu drehen und auf die Flucht der Sitzbank zu setzen. Auf Plätzen mit hohen Fussgehenden-Strömen ist die Durchgangsbreite mit mindestens 3.00 m vorzusehen. Die erforderliche Breite zwischen der Sondernutzungsfläche und dem Brunnen wird nur erreicht, wenn der Brunnen gedreht wird. Die Platzfläche wird mit dieser Massnahme optisch vergrössert und bietet mehr Spielraum für Veranstaltungen, Märkte und die Feuerwehrezufahrt.

Damit auch ältere Leute die Sitzbank aus Calancagneis benützen können, muss zumindest auf einem Teil der Sitzbank noch eine Holzabdeckung und eine Rücken- und Seitenlehne vorgesehen werden.



BESCHLUSS

VOM 26. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. 2022-0270

BESCHLUSS-NR. 2023-225

TERMINE

Die Ausführung des Bahnhofplatzes ist gemäss der Investorin Bereuter Totalunternehmung AG für den Herbst 2024 geplant.

KOSTEN / FOLGEKOSTEN

Im städtebaulichem Vertrag wurden die Kosten auf Fr. 280'000.- (inkl. MwSt.) geschätzt. Diese sind der Teuerung anzupassen. Der Kostenvoranschlag beruht auf Offerten der EKZ, EKZ Eltop AG, Walter Staub Pflasterungen GmbH und Alfredo Polti SA.

BEZEICHNUNG	KOSTENSCHÄTZUNG 24.12.2018	KOSTENVORANSCHLAG 9.2023
Belagsfries und Pflasterungen	Fr. 70'000.00	Fr. 110'000.00
Baum mit Rost entlang Bahnhofstrasse	Fr. 30'000.00	Fr. 10'000.00
Anteil an Sitzbänken	Fr. 10'000.00	Fr. 10'000.00
Brunnen inkl. Ableitung	Fr. 50'000.00	Fr. 50'000.00
Öffentliche Veloabstellanlage	Fr. 10'000.00	Fr. 5'000.00
Ausstattung (Beleuchtung, Abfalleimer)	Fr. 10'000.00	Fr. 35'000.00
Sonnenschutz (prov. Baumgruppe mit Birken)	Fr. 20'000.00	Fr. 15'000.00
Honorare	Fr. 30'000.00	Fr. 30'000.00
Diverses (Stromanschluss)	Fr. 50'000.00	Fr. 40'000.00
Total	Fr. 280'000.00	Fr. 305'000.00
Teuerung seit Juni 2019 4.4 % (LIK 107.2 – 102.7)	Fr. ca. 15'000.00	Fr. 0.00
Total inkl. Teuerung	Fr. 295'000.00	Fr. 305'000.00

Die Kosten für die Belagsfries und Pflasterungen wurden aufgrund des vorliegenden Projektes und anhand vom Richtofferten ermittelt. Da zum heutigen Zeitpunkt entlang der Bahnhofstrasse nur ein Baum mit Baumgruppe erstellt werden kann, reduziert sich dieser Betrag für diese Position.

Die Kosten bis Fr. 280'000.- sind gemäss städtebaulichem Vertrag von der Grundeigentümerin zu tragen bzw. wurden bei der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht. Es wurde vereinbart, allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag zwischen den Parteien aufgrund der Bauabrechnung separat abzurechnen. Die Mehrkosten gemäss Kostenvoranschlag von Fr. 25'000.- sind der Finanzkompetenz des Stadtrates anzurechnen.



BESCHLUSS

VOM 26. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. 2022-0270

BESCHLUSS-NR. 2023-225

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGSDAUER	SATZ	BETRAG
Strassen	1010	Fr. 25'000.00	40 Jahre	2.50 %	Fr. 625.00
Verzinsung		Fr. 25'000.00		1.50 %	Fr. 375.00
Total im ersten Betriebsjahr					Fr. 1'000.00

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

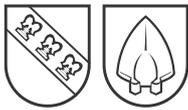
Auf Grund des neu zu unterhaltenden Bahnhofplatzes mit dem Verbindungsweg und den Ausstattungselementen Sitzbänke, Brunnen, Veloabstellanlagen und Strassenbäume ergeben sich zusätzliche personelle Folgekosten. Der personelle Mehraufwand für die neuen Strassen-Infrastrukturelemente wird auf ungefähr fünfzehn Manntage pro Jahr beziffert. Die personellen Folgekosten betragen rund Fr. 9'000.- pro Jahr.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Das Bauprojekt für den Endzustand der Umgebungsgestaltung Bahnhofplatz des Landschaftsarchitekten Krebs und Herde GmbH, Winterthur, vom 9. Oktober 2023, mit Gesamtkosten von Fr. 305'000.- wird genehmigt.
2. Das Bauprojekt ist gemäss den Erwägungen der Abteilung Tiefbau anzupassen.
3. Das Ressort Tiefbau wird ermächtigt, die provisorische Abgrenzung zur Bahnhofstrasse mit Bäumen in Absprache mit dem Kanton festzulegen.
4. Der Stadtschreiber wird beauftragt, den Dienstbarkeitsvertrag gemäss den Erwägungen anzupassen.
5. Für die verbleibenden Mehrkosten gegenüber dem städtebaulichen Vertrag für die Mehrausstattung des Bahnhofplatzes wird ein Kredit von Fr. 25'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5110.5010.000, unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates bewilligt.
6. Die Bereuter Totalunternehmung AG wird in Zusammenarbeit mit der Abteilung Tiefbau mit der Bauausführung des Projektes beauftragt.



BESCHLUSS

VOM 26. OKTOBER 2023

GESCH.-NR. 2022-0270

BESCHLUSS-NR. 2023-225

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - b. Krebs und Herde GmbH, Sabine Kanne, Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
 - c. Rechnungsprüfungskommission
 - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - e. Stadtschreiber
 - f. Abteilung Finanzen
 - g. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpäsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 30.10.2023