

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 7. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. 2023-0492

BESCHLUSS-NR. SR 2023-107

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

36

VERKEHR, RUNDFUNK, TOURISTIK

36.05

Autokurse/ZVV/Buslinie

36.05.00

Haltestellen

BETRIFFT

**Antrag des Stadtrates betreffend Bewilligung eines Projektierungskredites für den
Neubau des Bushofs in Effretikon**

ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament einstimmig, für den Neubau des Bushofs in Effretikon einen Projektierungskredit von Fr. 700'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5130.5040.010, Anl.-Nr. 1111, zu bewilligen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 7. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0492
BESCHLUSS-NR. SR 2023-107
GESCH.-NR. STAPA 2023/027
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

AUSGANGSLAGE

Ein zentrales Element der Effretiker Zentrumsplanung stellt die Verlegung des Bushofs von der Süd- auf die Nordseite des Bahnhofs dar. 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 Bahnhof West vom 18. Januar 2018 wurde für die Zentrumsentwicklung im Rahmen einer Bushofstudie die Disposition des Bushofs zusammen mit der ewp AG und in Absprache mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich und dem Betreiber, den Verkehrsbetrieben Glattal (VBG), auf Basis folgender Rahmenbedingungen erarbeitet:

- total neun Haltekanten, inkl. einer Entlastungsbushaltestelle
- davon drei Haltekanten für Gelenkbusse
- ein (Gelenk-)Bus fährt Richtung Volketswil (Süden), alle anderen nach Norden
- oberirdische Anordnung der Busse auf dem Niveau der Bahnhofstrasse

Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen des Gestaltungsplanes für das Baufeld C zu verifizieren.

Darauf aufbauend wurde das Freiraumkonzept Bahnhof Ost erarbeitet und im Juli 2019 der Schlussbericht vorgelegt. 2020 konnte mit den Schweizer Bundesbahnen SBB ein Baurechtsvertrag für den Bau des Bushofs und mit der Mettler2Invest ein Dienstbarkeitsvertrag für das Überbaurecht für den Bushof abgeschlossen werden. Zudem wurde für die Öffentlichkeit ein Nutzungsrecht der Umgebungsfläche des Geschäfts- und Wohnhauses Rosenweg festgelegt.

Im Rahmen des 2021 durchgeführten Studienwettbewerbes für Hochhaus und Bushof konnte das Team Huggenberger Fries Architekten, Raderschall Partner Landschaftsarchitekten, dsp Ing. & Planer für den Bushof als Gewinner erkoren werden; die Projekte konnten vom 31. Januar bis 4. Februar 2022 im Stadthaus Effretikon besichtigt werden.

Vorliegend wird der Antrag des Projektierungskredites Bushof Effretikon für die Ausarbeitung des Bauprojektes behandelt. Im Zuge dieser Projektphase werden die Grundlagen für die Erarbeitung des Bauprojektes und des Kostenvoranschlages für die Volksabstimmung zum Objektkredit erarbeitet.

Der private Gestaltungsplan «Bahnhof West - Baufeld C» (Hochhaus / Bushof), der sich aktuell bei der Geschäftsprüfungskommission in Vorbereitung befindet, konkretisiert die weitere Planung. Dem Gestaltungsplan kommt eine wichtige Schlüsselfunktionen im Zentrum zu und bildet damit mitunter die Voraussetzung für den vorliegenden Antrag des Stadtrates.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 7. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0492
BESCHLUSS-NR. SR 2023-107
GESCH.-NR. STAPA 2023/027
BESCHLUSS-NR. KOMM.

KOSTEN FÜR DIE UMSETZUNG DES SIEGERPROJEKTES ZUM ZUKÜNFTIGEN BUSBAHNHOF

Die erste Kostenprognose Ende 2021 für die Erstellung des Bushofes erwies sich mit Gesamtkosten von 15.3 Mio. Franken als dermassen hoch, dass sie einer Überprüfung bedurfte. Nach verschiedenen Analysen konnten einerseits tiefere Kosten für das Bauvorhaben ermittelt werden, andererseits wurde erkannt, dass beispielsweise die Kosten für den Rückbau des bestehenden Bushofs noch nicht in den Gesamtkosten erfasst waren.

Im Juli 2022 präsentierten sich die Grobkosten mit Fr. 14.2 Mio. immer noch auf hohem Niveau. Es folgte die Erarbeitung des Richtprojekts bis Frühling 2023, wobei der Stadtrat im Juli 2022 das durch Islertec AG erarbeitete Projekthandbuch genehmigte, welches neben der Projektorganisation klar das Ziel von Fr. 10 Mio. Franken Bruttokosten definierte. Diese Vorgabe wurde im Einvernehmen mit dem Planungsteam festgelegt.

Die für die Erarbeitung des Richtprojektes durch den Stadtrat freigegebenen Fr. 200'000.- sind Teil der aktuellen Gesamtkosten von Fr. 10'443'000.- für die Anlage. Ebenfalls enthalten ist der vorliegend zur Bewilligung beantragte Projektierungskredit von Fr. 700'000.-.

PROJEKT-VERLAUF

Nachdem bereits im Masterplan Bahnhof West vom 18. Januar 2018 die Verschiebung des Bushofs im Rahmen der Zentrumsentwicklung vorbereitet wurde, konnte 2022 das Gewinnerprojekt des Studienwettbewerbs kommuniziert werden. Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst, dass mit der Erarbeitung des Richtprojektes das Ziel von maximalen Bruttokosten von Fr. 10 Mio. Franken nicht überschritten wurde.

Nach Freigabe des Projektierungskredits erfolgt die Erarbeitung des Bauprojektes und des Kostenvoranschlages für die Volksabstimmung zum Objektkredit. Die Stimmberechtigten sollen Mitte 2025 darüber abstimmen. Nachdem die Planung 2026 wieder aufgenommen werden soll, ist der Baustart Mitte 2027 vorgesehen und die Inbetriebnahme bis Ende 2028.

PRÜFUNG DURCH DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat sich eingehend mit dem vorliegenden Projekt auseinandergesetzt. Im Rahmen einer Vorstellung des Projekts am 22. August 2023 durch Stadtrat Erik Schmausser, Ressort Tiefbau; Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau, und Andreas Isler, externer Fachberater/Bauherrenunterstützung, konnten viele Fragen und Unklarheiten ausgeräumt werden. Zur Klärung weiterer Fragen der Kommission nahmen sich am 31. Oktober 2023 Erik Schmausser, Ressort Tiefbau; Rosmarie Quadranti, Ressort Hochbau; Ivana Vallarsa, Stadtplanerin und Lukas Huggenberger, Architekt des Architekturbüro Huggenberger Fries, erneut Zeit. Die Rechnungsprüfungskommission bedankt sich für den wertvollen Austausch, der eine differenzierte Berücksichtigung aller Aspekte ermöglichte.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 7. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0492
BESCHLUSS-NR. SR 2023-107
GESCH.-NR. STAPA 2023/027
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEURTEILUNG DURCH DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Gemäss Projektvorstellung vom 22. August 2023 hat das Gewinnerprojekt eine Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission sehr schnell mit seinem hellen Stahl/Holz-Konstrukt und den verglasten Lichtlöchern überzeugt. Eine Minderheit empfindet die Säulenstruktur und das Dach des Busbahnhofs als sehr massiv und schwerfällig. Mit der Verlegung des Bushofs wird eine bessere Lage zum Rosenweg erreicht, wobei die direkte Erschliessung des Rosenweges erst nach Verlegung der Zufahrt in die Tiefgarage des Hochhauses realisiert werden kann. Obwohl sich der Standort für den Bus Volketswil beim Hochhaus als suboptimal erweist, wurde dieser im Gesamtkontext soweit möglich optimiert.

Der Busbahnhof wird nicht als «Schwammelement» im Sinne des Schwammstadt-Konzeptes realisiert, da Busse für dieses Gestaltungselement zu schwer sind. Aus diesem Grund wird als Basis für den Bushof eine Betonplatte realisiert. Es werden jedoch folgende Schwammelemente in die Gestaltung integriert: Begrüntes Bushof-Dach, Baumrigole entlang der Bahnhofstrasse sowie die begrünte Pergola entlang von Gleis 1.

Die Photovoltaikanlage auf dem Bushofdach wird künftig so viel Strom erzeugen, dass der Bedarf von zehn 4-Personen-Haushalten gedeckt werden könnte. Die Verwendung des Stroms ist noch zu definieren – es wäre denkbar, dass dieser für das Hochhaus verwendet wird. Aufgrund der kurzen Aufenthaltszeit der Busse beim Bushof ist das dortige Aufladen der Fahrzeuge nicht realisierbar. Gemäss «Verkehrsbetriebe Glattal AG» (VBG) werden die Elektro-Busse zukünftig im Depot über die Nacht geladen. Dennoch werden aus der Elektrozentrale ebenso Leerrohre zu den Haltekanten des Bushofs geführt, damit zu einem späteren Zeitpunkt die Betonplatte nicht aufgebrochen werden muss, sollte sich das Konzept für die elektronische Ladung der Busse der-einst mittel- oder langfristig ändern.

Im Rahmen der Besprechung vom 31. Oktober 2023 mit Lukas Huggenberger konnten die verschiedenen Vorbehalte der Rechnungsprüfungskommission besprochen und die gewählte Umsetzung nachvollziehbar dargelegt werden. Hierbei wurden insbesondere folgende Punkte betrachtet:

- SÄULENSTRUKTUR UND DACH SEHR MASSIV:
Da die Höhe des Bushofdachs gemäss Anforderungen der VBG mindestens 5 Meter betragen muss, sind in der Folge die Anforderungen an die Auskragung sehr hoch, um dennoch einen entsprechenden Regenschutz gewährleisten zu können. Dadurch mag die Dachkonstruktion massiv erscheinen. Die Säulen sind als Stahlbau geplant, was ermöglicht, das Material zu minimieren. Die geplante Bauweise lässt eine Vorfabrikation im Werk zu und verkürzt so die Bauzeit gegenüber einer Betonkonstruktion. Die Ausfachung des Dachs besteht aus einer Holzbohlenkonstruktion: Dies soll der Ästhetik dienen. Das verwendete Material Holz bietet zudem ökologische und ökonomische interessante Aspekte. Die geplante Abdichtung ist sehr einfach, dauerhaft und ermöglicht eine Begrünung des Dachs.
- VERZICHT AUF EIN GLASDACH ODER TRANSPARENTE SOLARMODULE:
Im Gegensatz zu einer Glasdachkonstruktion erweist sich die geplante Umsetzung als kostengünstig und erlaubt eine Reduktion des Eigengewichtes des Dachs und so eine vereinfachte Erfüllung der Anforderungen an die Tragfähigkeit. Der Entscheid zur Entkoppelung der Photovoltaik von der Dachkonstruktion stellt sicher, dass ein Ersatz der Photovoltaik-Anlage wenn nötig möglich ist, z.B. wenn die Leistung viel besser geworden ist.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 7. NOVEMBER 2023

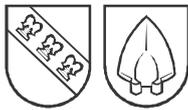
GESCH.-NR. SR 2023-0492
 BESCHLUSS-NR. SR 2023-107
 GESCH.-NR. STAPA 2023/027
 BESCHLUSS-NR. KOMM.

- PERGOLA NICHT DURCHGÄNGIG ÜBERDACHT:
 Die Pergola ist nur dort überdacht, wo sich auch die Sitzgelegenheiten befinden. Die Begrünung verändert sich übers Jahr. Es bestehen Bedenken, dass die Begrünung nicht funktioniert, wenn die Pergola auf der gesamten Länge überdacht ist. Der Hauptteil des Wassers für die Bewässerung stammt vom Bushofdach und wird eingespiessen. Als vergleichbares Projekt wird der MFO-Park in Oerlikon angeführt, der 2002 entstand und durch denselben Spezialisten geplant worden war. Die Realisierung der Pergola erweist sich als relativ günstig, da die bestehende Lärmschutzwand als Basis verwendet wird. Entlang der Pergola wurde das Trottoir entsprechend verbreitert, so dass Fussgängerinnen und Fussgänger bei allfälligem Nachtropfen der Pergola auf gesichertem Weg neben der Pergola passieren können und auch die Busse nicht Gefahr laufen, die Pergola mit ihren Spiegeln zu touchieren.
- REDUKTION AUFENTHALTSQUALITÄT BEREICH HOCHHAUS DURCH VOLKETSWILERBUS:
 Nach Verwerfung alternativer Linienführungen des Volketswilerbusses wird zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich des Hochhauses mit der VBG geprüft, ob das Trottoir verbreitert werden kann – dies ist nur möglich, wenn die bisher geforderte Durchfahrtsbreite für Bahnersatzbusse zwischen dem Bushof und dem Volketswilerbus reduziert wird.

Nach intensiver Diskussion gelangt die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission zum Schluss, dass für die im Detail überprüften Punkte die beste Umsetzungsvariante gewählt worden ist.

Im Vergleich zu anderen Projektierungskrediten hat der Stadtrat in seinem Antrag auf die nachfolgende Darstellung verzichtet (vgl. z.B. Kommissionsbericht RPK, Geschäft-Nr. 2021/122 betreffend Projektierungskredit für den Neubau der Mehrzweckanlage):

PHASE	TEILPHASE		
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien		✓
2 Vorstudie	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie		
	22 Auswahlverfahren	1 Planungskredit (SR/GGR)	✓
3 Projektierung	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren	2 Projektierungskredit (SR / GGR)	
		3 Objektkredit (SR / GGR / Urne)	
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung		
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss		
		4 Bauabrechnung (SR / GGR)	
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb 62 Erhaltung		



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 7. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. SR	2023-0492
BESCHLUSS-NR. SR	2023-107
GESCH.-NR. STAPA	2023/027
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

Entsprechend würde es die Rechnungsprüfungskommission begrüßen, wenn zum Zeitpunkt des Vorprojektes hinsichtlich Zeitplanung zur Vorlage des Objektkredites sowohl mit der Rechnungsprüfungs- als auch mit der Geschäftsprüfungskommission eine Vorbesprechung vorgenommen würde. Dadurch können viele Fragen vor dem effektiven Antrag zum Objektkredit behandelt und der Prozess beschleunigt werden. Die damalige Anregung im erwähnten Bericht der Rechnungsprüfungskommission wurde sehr gelungen im Rahmen des Objektkredites für den Neubau der Feuerwehr- und Werkhofs umgesetzt.

KOSTEN

Der zur Bewilligung beantragte Projektierungskredit von Fr. 700'000.- umfasst die SIA Phasen 32 Bauprojekt und 33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt. Damit können die Grundlagen für die Erarbeitung des Bauprojektes und Kostenvoranschlages für die Volksabstimmung zum Objektkredit erarbeitet werden. Der Projektierungskredit beinhaltet Honorare im Umfang von Fr. 443'000.- (Architekt, Landschaftsarchitekt, Bauingenieur, HLKS, Elektro, pV-Planung, Lärm Fachberatung, Verkehrsplanung), Fr. 57'000.- für UVP, Vermessung, Geologie und Signaletik, Fr. 50'000.- für Bauherrenunterstützung (BHU) und Fr. 12'000.- für Bauherrenleistungen sowie Fr. 84'300.- (ca. 15 %) für Unvorhergesehenes. Inkl. MwSt. ergibt dies einen Betrag von Fr. 698'650.-, der auf Fr. 700'000.- gerundet wurde

Die Gesamtkosten für die Anlage von Fr. 10'443'000.- konnten gegenüber der ersten Kostenprognose von Fr. 15.3 Mio. Franken um fast Fr. 5 Mio. reduziert werden. Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst die Bemühungen des Stadtrates, die Gesamtkosten für die Anlage auf das im Aufgaben- und Finanzplan AFP 2024-2028 vorgesehene Niveau zu bringen. Bezüglich der Honorare für das Planerteam ist zu erwähnen, dass die Honorarberechnung nach einem definierten Schlüssel gemäss Wettbewerb erfolgte. Dieser ist leicht höher als in öffentlichen Ausschreibungen, um das Risiko zu entschädigen, welches sich durch die Wettbewerbsdurchführung ergeben hat.

Zusätzlich zu den Gesamtkosten kommen Kosten für die Entschädigung der beiden Grundeigentümerinnen hinzu, da das Verkehrsbauwerk beide tangiert. Dies umfasst einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 7'250.- zu Händen den SBB basierend auf dem Baurechtsvertrag und eine Einmalentschädigung von Fr. 20'000 an 1291 AST aufgrund der Dienstbarkeit für das Überbaurecht.

Des Weiteren werden gemäss Stadtrat verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten evaluiert, sodass erwartet werden kann, wonach der Nettobetrag, der in der Volksabstimmung beantragt werden muss um einiges tiefer ausfallen wird als die oben genannten Gesamtkosten:

- Die VBG liefern bauseits die Bushaltetafeln, Fahrpläne etc. und finanzieren das Chauffeuren-WC.
- Die Anschlussgemeinden werden sich gemäss § 6 Abs. 2 des Gesetzes über den öffentlichen Personenverkehr (PVG) beteiligen.
- Der Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) stellt eine allfällige Kostenbeteiligung in Aussicht unter der Bedingung, dass sich die Anschlussgemeinden am Projekt beteiligen.
- Anmeldung des Projektes beim Agglomerationsprogramm 5 des Bundes, mit dem Ziel, daraus einen finanziellen Beitrag zu erhalten.

Wie im Antrag erwähnt, sollen in der kommenden Planungsphase die erwähnten Finanzierungsmöglichkeiten evaluiert werden. Die Höhe der Beträge wird im Verlauf der kommenden Planungsphase bekannt. Spätestens mit dem Antrag zur Genehmigung des Objektkredites für den Bushof können die Beträge bekanntgegeben werden.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 7. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0492
BESCHLUSS-NR. SR 2023-107
GESCH.-NR. STAPA 2023/027
BESCHLUSS-NR. KOMM.

FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die langjährigen soliden Vorbereitungen im Hinblick auf den Neubau Bushof Effretikon, die proaktive Reduktion der Gesamtkosten sowie der Wille zur weiteren Kostenoptimierung im Rahmen der nächsten Planungsphase zeigen aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission, dass der Stadtrat das Geschäft gut vorbereitet hat. Das Siegerprojekt stellt aus Sicht der der Rechnungsprüfungskommission eine ausgewogene Lösung in Bezug auf Kosten und Funktionalität dar. Die grosse Abhängigkeit des Bushofs zu den anderen Baufeldern und v.a. zum Hochhaus wurde in der Besprechung mit der stadträtlichen Delegation vom 31. Oktober 2023 klar. Es würde begrüsst, wenn solche Abhängigkeiten zukünftig jeweils klarer dargestellt und somit nachvollziehbar wären. Insgesamt erwies sich die Besprechung des Projektes unter Einbezug des Architekten und der Stadtplanerin als sehr wertvoll.

Für zukünftige öffentliche Auflagen von Bauprojekten würde es die Rechnungsprüfungskommission zudem begrüssen, wenn die Mitglieder des Stadtparlamentes zusätzlich darauf hingewiesen würden. Allfällige Einwendungen zu Bauprojekten sollten frühzeitig eingebracht werden können. Zu einem späteren Zeitpunkt sind oft kaum mehr Korrekturen möglich, ohne dazu Mehrkosten oder zeitliche Verzögerungen zu generieren.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission

Thomas Hildebrand
Präsident

Arie Bruinink
Aktuar

Versandt am: 16.11.2023