



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

3. Juni 2014 · Beschluss 5-2014
V2.1.2 Anlagen und Bauten (inkl. S-Bahn)

Überwerfung Dorfnest (Ausbau SBB); Genehmigung Landabtausch und Entschädigung Muldenplatz“ sowie Kreditbewilligung über Fr. 1'850'230.00 (Bruttokredit, inkl. Zuteilung von Kat.-Nr. 3894 in Verwaltungsvermögen) (Vorlage 2487)

1. Ausgangslage

Mit dem Projekt „Überwerfung Dorfnest“ wollen die SBB die Zugverbindung zwischen Zürich und Kloten Bahnhof / Flughafenbahnhof – Bassersdorf – Effretikon – Winterthur entflechten. Durch die neu kreuzungsfreie Linienführung erhöhen sich die Kapazitäten auf dieser Strecke. Das Projekt ist eine der im Sachplan Verkehr, Teil Schiene, und im kantonalen Richtplan enthaltenen Massnahmen zur Leistungssteigerung zwischen Zürich und Winterthur (neben der Überwerfung Hürlistein, dem Vierspurausbau Kloten – Bassersdorf – Effretikon und je nach Variante Brüttenertunnel kurz oder Ausbau der Stammlinie zwischen Effretikon und Winterthur auf ebenfalls vier Spuren).

Das Bauwerk Überwerfung Dorfnest tangiert das Stadtgebiet Kloten auf einer Länge von rund 1.4 km (Gesamtlänge ca. 1.7 km). Insbesondere werden die beiden Parzellen Kat.-Nr. 3901 (Muldenplatz Dorfnest) und Kat.-Nr. 3904 (Pfadiheim) auf der Höhe des Werkhofes Dorfnestweg für die Überwerfung beansprucht.



Abbildung: Situation Dorfnest mit den betroffenen Parzellen. Der Werkhof wird von der Südseite der SBB-Linie zum Werkhof verschoben. Im Rahmen der Grundstücksabgleicheschäfte erhält die Stadt Kloten auch (teilweise) das Grundstück Kat.-Nr. 3896 zugesprochen.

Gemäss Beschluss Nr. 80-2013 vom 4. Juni 2013 genehmigte der Stadtrat den Landabtausch und die Höhe der Entschädigung für den bestehenden Muldenplatz. Die entsprechenden Verträge mit der SBB sind inzwischen unterzeichnet worden. Als Ersatz soll der Muldenplatz auf die Parzelle Kat.-Nr. 3894 realisiert werden. Dieses Grundstück ist bereits im Eigentum der Stadt Kloten.



Abbildungen: heutiger Muldenplatz auf Kat.-Nr. 3901 mit Unterständen und Lagerflächen.

2. Ersatz Muldenplatz

Projekt und Kostenfolge

Das Projekt Muldenplatz wurde von der Jürg Specogna AG in enger Zusammenarbeit mit der Abteilung Tiefbau / Unterhalt + Forst entwickelt und vorangetrieben. Das vorliegende Vorprojekt beinhaltet einerseits einen Ersatz für den bestehenden Muldenplatz, andererseits wurden gegenüber dem bestehenden Muldenplatz Optimierungen und Verbesserungen angebracht. Diese Optimierungen und Sanierungen / Erneuerungen (Ersatz Pressmulde, Erweiterung Materialboxen, Sanierung Entwässerung Muldenplatz) wären auch auf dem bestehenden Muldenplatz notwendig gewesen und wurden nur wegen dem SBB-Projekt bis heute noch nicht umgesetzt. Der heutige Muldenplatz vermag den Anforderungen leider bei weitem nicht mehr zu genügen. Die Kosten für die Anpassungen am heutigen Standort hätten Kosten im Umfang von rund Fr. 350'000.00 bis 400'000.00 verursacht.

Gemäss Grobkostenschätzung (+/- 20%) belaufen sich die Baukosten des neuen Muldenplatzes auf insgesamt Fr. 1'415'000.00. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten:	Fr.	50'000.00
Gebäude:	Fr.	700'000.00
Umgebung	Fr.	365'000.00
<u>Baunebenkosten:</u>	<u>Fr.</u>	<u>150'000.00</u>
<u>Total Kosten (inkl. MWST):</u>	<u>Fr.</u>	<u>1'415'000.00</u>

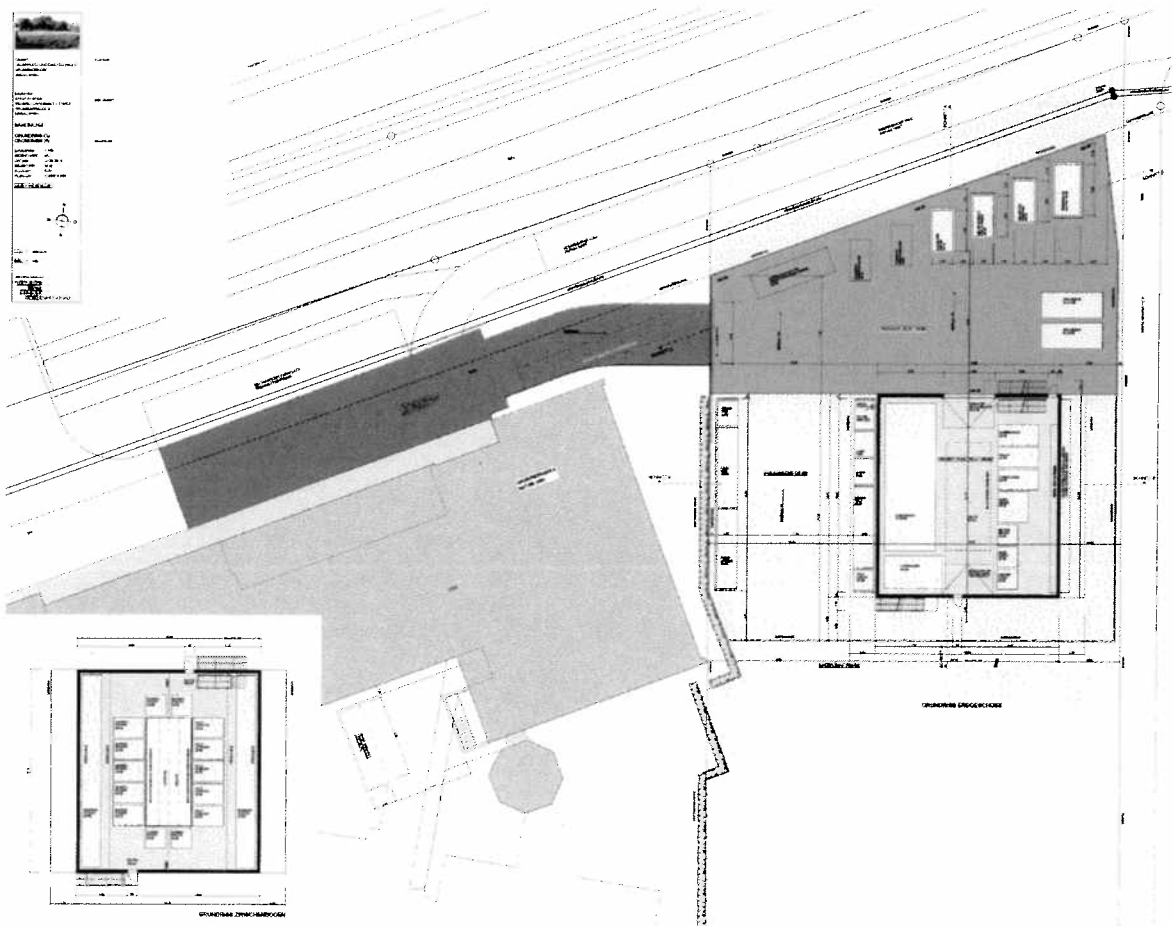


Abbildung: Situation neuer Muldenplatz

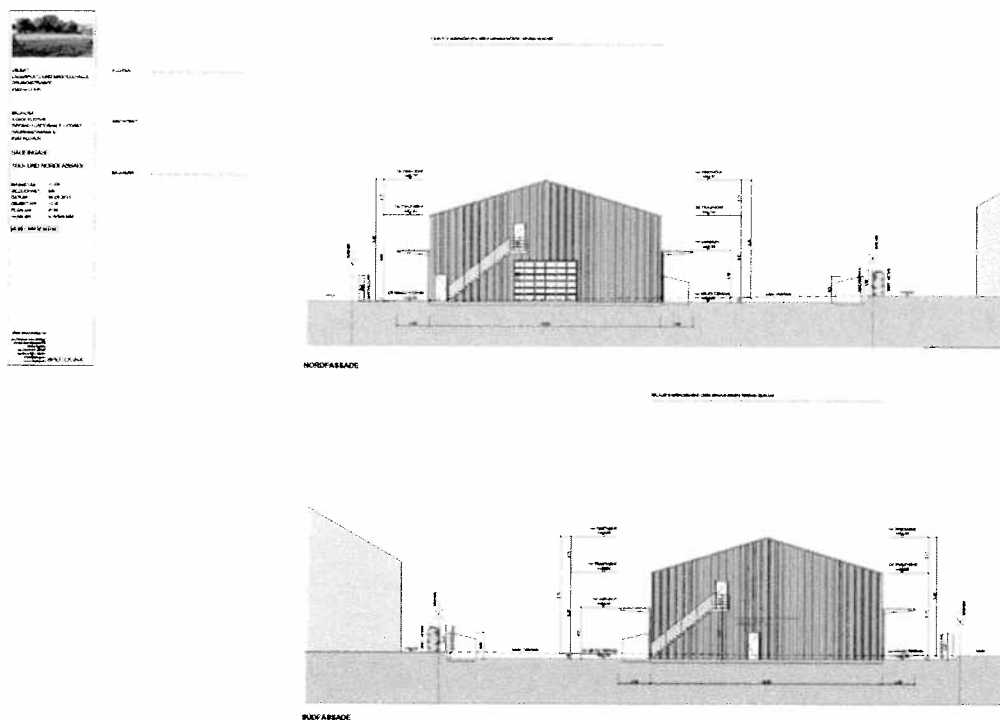


Abbildung: Ansicht Nord- und Südfassade

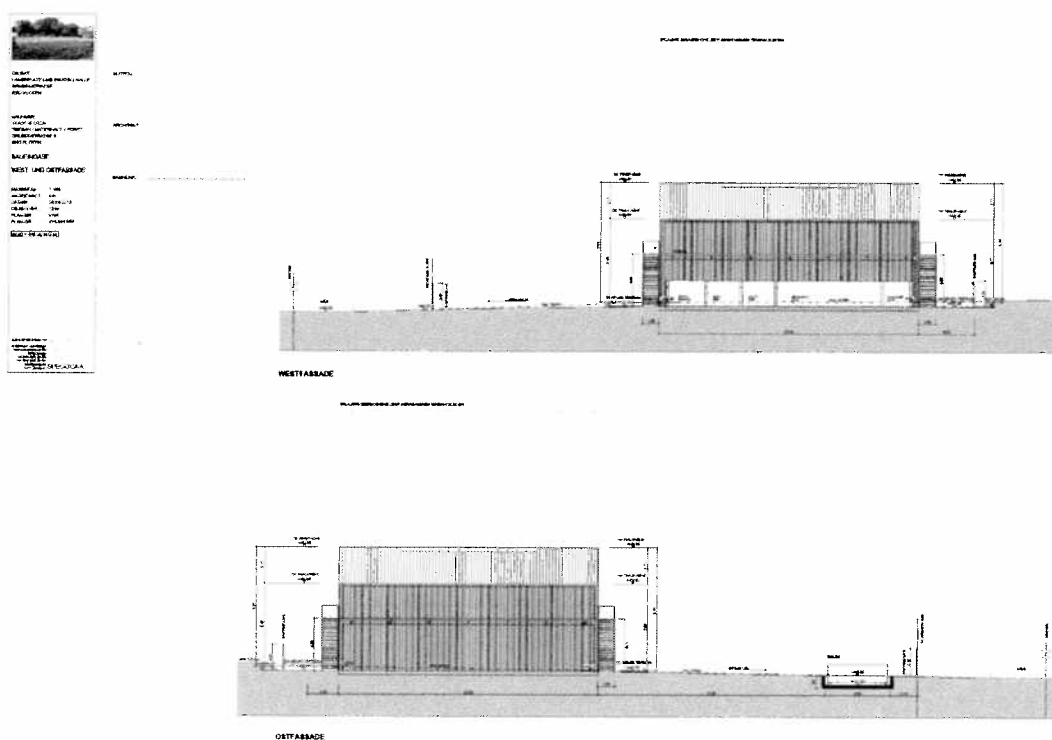


Abbildung: Ansicht Nord- und Südfassade

Die bisherigen einzelnen Unterstände sollen zu einem einzigen Gebäude zusammengefasst werden, um optimale Arbeitsabläufe zu ermöglichen. Das Gebäude weist Grundmasse von 20 x 18 m und eine Höhe von 9,5 m auf. Es verfügt über einen Zwischenboden, welcher zusätzlich für die Lagerung von Gerätschaften und Materialien verwendet werden kann. Das Gebäude wird nicht beheizt und in einfachsten Materialien (z.B. Blechfassade) ausgeführt. Die Umgebung ist befahrbar und bietet Platz für die notwendigen Mulden.

Von der SBB ist gemäss Beschluss Nr. 80-2013 für den alten Muldenplatz eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 650'000.00 zu bezahlen. Dieser Betrag hat sich aufgrund von zwei Gutachten und Verhandlungen mit der SBB ergeben. Weiter wird durch die SBB eine Wertverminderungsentschädigung von Fr. 213'000.00 geleistet, weil das in der Industriezone gelegene Grundstück Kat.-Nr. 3894 mit dem Muldenplatz nicht wie in der Bau- und Zonenordnung vorgesehen (Industriezone) ausgenutzt werden kann. Die restlichen (real-) Kosten von Fr. 552'000.00 sind hingegen von der Stadt Kloten aufzubringen. Dies entspricht auch in etwa dem Mehrwert, welcher der neue Muldenplatz mit sich bringt.

Landwert / Umteilung in Finanzvermögen

Das für den neuen Muldenplatz vorgesehene Grundstück Kat.-Nr. 3894 ist im Eigentum der Stadt Kloten. Aufgrund der damaligen Nutzung durch den Pfadfinderverein (Baurecht) ist das Grundstück nach wie vor als Verwaltungsvermögen deklariert. Eine Neubewertung und die damit verbundene Umteilung in das Finanzvermögen hätte spätestens mit der generellen Neubewertung der Liegenschaften, entweder im 10-Jahres Rhythmus (2016) oder bei Einführung von HRM2 zu erfolgen.

Als grundsätzlich frei zur Verfügung stehendes Industrieland ist die Beanspruchung durch einen Werkhof deshalb in die Kredit-Summe aufzunehmen. Gemäss Weisung über die Bilanzierung des Grundeigentums kann bei einem Grundstück, welches in seinem Schwerpunkt Finanzvermögen darstellt, jedoch Verwaltungsvermögen enthält, in Grundeigentumsanteile Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen aufgeteilt werden. Vorliegend wird nur der nördliche Teil durch den Werkhof beansprucht. Der hintere Teil steht grundsätzlich weiterhin für eine freie Nutzung zur Verfügung. Eine Belastung des Baukredites durch den gesamten Grundstückswert würde dementsprechend den Verhältnissen nicht Rechnung tragen.

Der Baukredit ist damit unter Einbezug folgender Landwerte zu genehmigen:

	Fläche m ² ca.	Fr. / m ²	Wert in Fr.
Fläche innerhalb Gewässerlinie	450.00	2.00	900.00
Industriegebiet / ohne Einschränkung	1'690.00	257.00	434'330.00
Total Landwert			435'230.00

Die einbezogene Fläche berücksichtigt die Vorgaben, welche für eine Abparzellierung von Gesetzes wegen erfüllt werden müssten (Grenz- und Gebäudeabstände).

Kreditbetrag

Somit ergibt sich folgender Kreditbetrag (inkl. MwSt):

Baukosten Muldenplatz	Fr.	1'415'000.00	
Landwert	Fr.	<u>435'230.00</u>	
Bruttokredit inkl. MwSt.	Fr.	1'850'230.00	= massgebliche Kreditsumme
./. Entschädigung Muldenplatz	Fr.	650'000.00	
./. Minderwertentschädigung	Fr.	<u>213'000.00</u>	
Nettokredit	Fr.	987'230.00	
./. Landwert	Fr.	<u>435'230.00</u>	
Aufwand real	Fr.	552'000.00	

Die Kosten sind im Voranschlag 2014 und in der Finanzplanung berücksichtigt.

3. Zeitplan / Weiteres Vorgehen

Der Zeitplan zum weiteren Vorgehen ist abhängig von der SBB bzw. von der Umsetzung der Überwerfung. Die Überwerfung soll von 2016 bis 2019 umgesetzt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Muldenplatz ersetzt werden, um den Betrieb des Werkhofes Aufrecht erhalten und die Bauarbeiten ermöglichen zu können.

Das Grobterminprogramm ist deshalb wie folgt vorgesehen:

- Frühjahr 2014: Genehmigung Kredit durch Gemeinderat
- bis Ende 2014: Ausarbeitung Bauprojekt und Submissionen
- 2015: Realisierung Muldenplatz

4. Wertung

Der heutige Muldenplatz erfüllt die Anforderungen an einen modernen Werkhof schon längst nicht mehr. Die notwendigen Anpassungen wurden nur wegen dem Überwerfungsprojekt der SBB aufgeschoben. Die räumlichen Zwänge bieten nun aber auch die Chance, den Muldenplatz auf die betrieblichen Abläufe abzustimmen und den Muldenplatz an einen besser erreichbaren Standort neben dem bestehenden Werkhof „Dorfneest“ zu verschieben. Der Muldenplatz wird mit einem einfachen, möglichst kostengünstigen Gebäude bestückt, welches in erster Linie seiner Funktion gerecht werden muss. Der Muldenplatz ist Voraussetzung, damit die Organisationseinheit „Tiefbau und Unterhalt“ ihre wichtigen öffentlichen Funktionen erfüllen kann.

Antrag an den Gemeinderat:

1. Das Projekt „Neubau Muldenplatz“ wird genehmigt.
2. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat den Bruttokredit für die Erstellung des neuen Muldenplatzes von Fr. 1'850'230.00 (inkl. MwSt) zu genehmigen. Der Kredit setzt sich aus Fr. 1'415'000.00 Bau- und Planungskosten und aus dem Wert für das benötigte Land von Fr. 435'230.00 zusammen.

3. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um eine allfällige Bauteuerung oder Baukostenminderung, die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Stichtag: August 2013, Baukostenindex: $107,8 / 2010 = 100$) und der Bauausführung ausgewiesen werden.
4. Für das Projekt ist ein Verpflichtungskredit zu führen. Der Bereich Lebensraum + Sicherheit wird mit der Bauabrechnung beauftragt.

Beschluss Gemeinderat:

1. Das Projekt „Neubau Muldenplatz“ wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat genehmigt den Bruttokredit für die Erstellung des neuen Muldenplatzes von Fr. 1'850'230.00 (inkl. MwSt). Der Kredit setzt sich aus Fr. 1'415'000.00 Bau- und Planungskosten und aus dem Wert für das benötigte Land von Fr. 435'230.00 zusammen.
3. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um eine allfällige Bauteuerung oder Baukostenminderung, die in der Zeit zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Stichtag: August 2013, Baukostenindex: $107,8 / 2010 = 100$) und der Bauausführung ausgewiesen werden.
4. Für das Projekt ist ein Verpflichtungskredit zu führen. Der Bereich Lebensraum + Sicherheit wird nach Abschluss des Projekts mit der Vorlage der Bauabrechnung beauftragt.

Mitteilungen an:

- SBB AG, Immobilienrechte, Kasernenstrasse 97, 8021 Zürich
- Fredi Streule, Finanzen
- Anton Düggelin, Liegenschaften
- Marc Osterwalder, Raum + Umwelt
- Markus Maag, Tiefbau / Unterhalt + Forst

Für Rückfragen ist zuständig:

Marc Osterwalder, Leiter Lebensraum + Sicherheit, Tel. 044/815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

Markus Maag, Leiter Tiefbau / Unterhalt + Forst, Tel: 044/815 17 50, markus.maag@kloten.ch

Für getreuen Auszug:



Petra Wicht
Ratssekretärin