

# Protokoll Gemeinderat Kloten

Datum	08. April 2008
Archiv	S4.1 Einzelne Strassen, Wege, Gehwege, Plätze, Parkplätze, Bau- und Niveaulinien
Thema	<b>Zentrumsplanung. Stadtplatz, Zustimmung Bauprojekt durch Stadtrat, Antrag an Gemeinderat resp. Urnenabstimmung zur Projektgenehmigung und Kreditbewilligung in der Höhe von Fr. 9'120'000.00 (inkl. MWST) (Vorlage 134)</b>
Beschluss-Nr.	<b>124-2008</b>

Der Stadtplatz ist eines der zukunftsweisendsten Projekte der Stadt – sowohl in Bezug auf die Wohn- und Lebensqualität wie auf das Stadtbild. Mit dem Stadtplatz, der in Ergänzung zum bereits im Bau befindlichen Wohn- und Gewerbecomplex „Square“ konzipiert wurde, erhält Kloten ein attraktives Zentrum mit einem markanten Erkennungszeichen und einer stimmigen Identität. Das neue Zentrum wird zur verkehrsfreien Flanierachse und zu einem Anziehungspunkt erster Güte.

Das vorliegende Projekt ist das Resultat einer langen und detaillierten Planung. Darin wurden die städteplanerischen Aspekte, die Bedürfnisse des individuellen und öffentlichen Verkehrs (Durchführung von Verkehrszählungen), Umfrage bei den Gewerbetreibenden sowie die anhand einer Bevölkerungsumfrage identifizierten Bedürfnisse berücksichtigt.

Der Stadtplatz als ist so konzipiert, dass er nahtlos an den Square-Komplex anschliesst und sich als gestalterisch hochwertiges Verbindungselement zur Stadthauspassage und zur Schaffhauser- und Dorfstrasse einfügt. Baumreihen führen vom Bahnhof und vom Stadthaus auf den Stadtplatz und halten ihn in einer grünen Kammer. Das segelähnliche Dach ist gleichzeitig Blickfang wie praktisches Element, denn es kann ohne grossen Aufwand zum Maxi-Festzelt umfunktioniert werden. Der überdeckte Teil führt über sanfte Stufen einer Treppenrampe hinunter zum offenen, multifunktionalen Platzteil, der für Grossanlässe wie ein Stadtfest gleich gut geeignet ist wie für einen Markt oder Freiluftanlass, uvm. Glänzende Wassersteine und Sitzquader aus schwarzem Naturstein in locker gestreuter Anordnung sind Anziehungspunkt, Aufenthalts- und Spielbereich zugleich. Sie betonen zusätzlich die Querverbindung Lirenächer / Migrospassage. Abgeschlossen wird der Platz im Norden von grosskronigen Linden in einer geschnittenen Lindenhecke.

Damit weicht der über Jahrzehnte gewachsene, ungeordnete und spärlich gestaltete zentrale öffentliche Bereich einem richtigen Stadtzentrum mit einer völlig neuen Aufenthaltsqualität.

## 1. Rückblick

Vom Dezember 2002 bis Mai 2003 veranstaltete die Stadt Kloten einen Studienauftrag zur Zentrumsgestaltung von Kloten mit sechs Teams, bestehend aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Verkehrsplanern und Künstlern. Die Aufgabe des Wettbewerbes war es, die städtischen Rahmenbedingungen für die Zentrumsentwicklung im Allgemeinen und die Überbauung des Gebietes Lirenächer Ost im Speziellen festzulegen. Das Projekt des Teams ernst niklaus fausch Architekten ging als Sieger hervor.

In den Jahren 2004 bis 2006 wurden diverse Studien betreffend Erschliessung, Gestaltung und Nutzung des geplanten Stadtplatzes erarbeitet und unter anderem in den Berichten „*Nutzungs- und Verkehrskonzept*“ sowie „*ÖV- Erschliessung Stadtplatz*“ dokumentiert. Zudem wurde bei der Bevölkerung, dem Gewerbe, den Parteien und den Vereinen eine Umfrage zu den Bedürfnissen an den Stadtplatz durchgeführt.

Am 24. Oktober 2006 definierte der Stadtrat einen Anforderungskatalog für die Projektierung, wobei diverse Inputs aus der Bevölkerungsumfrage sowie den erstellten Studien integriert wurden. Am 30. Januar 2007 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 274'588.00 (inkl. MWST) für die Phasen Vor- und Bauprojekt. Das Planungsteam ernst niklaus fausch, planetage, stadt raum verkehr, Martinelli Lanfranchi Partner AG und Locher AG wurde unter der Federführung von ernst niklaus fausch mit der Ausarbeitung beauftragt. Für das Stadtplatzdach wurde zusätzlich das Ingenieurbüro Conzett, Bronzini, Gartmann hinzugezogen.

Am 21. August 2007 wurde dem Stadtrat Kloten das Vorprojekt mit Kostenschätzung präsentiert. Dieses detaillierte die gestalterischen, nutzungsbezogenen und verkehrstechnischen Aspekte. Das Teilprojekt „Kreisel Schaffhauserstrasse / Kirchgasse“ wurde als unabhängiges Projekt aus dem Gesamtprojekt Stadtplatz herausgelöst, um so unter Federführung des Kantons eine unabhängige Realisierung sicherzustellen.

Am 20. November 2007 beschloss der Stadtrat, dass die Weiterentwicklung des Bauprojektes bis zum „Reifegrad Baueingabe“ sowie die Abwicklung des Bewilligungsverfahrens vor der Urnenabstimmung durchgeführt werden kann. Damit soll dem Souverän die Gewähr geboten werden, dass der Urnenabstimmung ein bewilligungsfähiges Projekt zu Grunde liegt.

Für das notwendige Bewilligungsverfahren soll im Wesentlichen ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet und festgesetzt sowie ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Am 4. Dezember 2007 bewilligte der Stadtrat einen Bruttokredit von Fr. 45'000.00 für die Durchführung des Gestaltungsplanverfahrens. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans und anschliessend einer entsprechenden Baubewilligung kann im Frühjahr 2009 gerechnet werden, sofern keine aufwändigen Rechtsverfahren abgewartet werden müssen.

Das nun vorliegende Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (+/- 10%) dient als Grundlage für den Realisierungsentscheid durch den Stadt- und Gemeinderat. Nach positiven Entscheiden dieser beiden Gremien soll das Projekt inkl. Projektkredit in einer Urnenabstimmung dem Souverän vorgelegt werden.

## **2. Konzepterläuterung Bauprojekt**

### **2.1 Städtebauliche Aspekte**

Mit der Gestaltung eines Stadtplatzes entsteht in Kloten ein neues Zentrum mit städtischem Charakter. Der Platzraum erstreckt sich von Ost-Fassade zu West-Fassade, vom Stadthaus bis zum unabhängig geplanten Kreisel „Kirchgasse“. Er wird durch Baumreihen auf der Ost- und Westseite in das Stadtgefüge eingebunden. Dadurch entsteht ein vielseitig nutzbarer Platz (behindertengerecht, kinderfreundlich und weitgehend verkehrsfrei). Der Platzbereich wird in einen freien und einen überdachten Bereich gegliedert. Das Dach wird durch seine Gestaltung zum prägenden Element in der Platzgestaltung.

### **2.2 Verkehrstechnischer Aspekt**

Die Realisierung eines Kreisels dient als Anschluss an das übergeordnete Strassennetz. Die Kirchgasse wird für den Durchgangsverkehr geschlossen. Die Zu- und Wegfahrt zur Marktgasse erfolgt auf der Ostseite des Stadtplatzes sowie über die Petergasse. Somit ist auch die Tiefgaragenzufahrt der Zentrumsüberbauung gesichert. Aufgrund der Realisierung der Tiefgarage unter dem Stadtplatz mit öffentlichen Parkierungen, findet eine Reduktion der oberirdischen Parkplätzen auf dem Stadtplatz auf ca. 10 Plätze statt. Optional besteht die Möglichkeit einer Buserschliessung auf der Westseite des Stadtplatzes. Die Erschliessung und Anlieferung des Cafés „Fleischli“ erfolgt direkt von der Schaffhauserstrasse zwischen Migros und „Fleischli“.

### **2.3 Nutzungsaspekte**

Durch die Gliederung des Stadtplatzes in einen Freibereich und in einen überdeckten Bereich, können die temporären Veranstaltungen sowohl unter freiem Himmel als auch unter dem Dach stattfinden. Auf der Freifläche können temporäre Installationen (z.B. Riesenrad, Autoscooter, kleiner Zirkus etc.) errichtet werden. Die Masten werden durch Ihre Reihung zu einem raumbil-

denden Element, das zudem die technische Versorgung aufnimmt (Beleuchtung Platz/ Strasse und Dach, Trinkwasser, Elektrizität, Vorrichtung Fahnenstange, Stütze Dach, Dachentwässerung)

## **2.4 Gestalterische Aspekte**

Der neue Stadtplatz bildet in Kloten einen identitätsstiftenden öffentlichen Raum. Im Zusammenspiel zwischen Freiraum und Dach, Masten, Bäume, Bepflanzung und Bodenbelag entstehen differenzierte räumliche Situationen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

## **2.5 Dach**

Die Form des Daches entspricht dem von Fassade zu Fassade reichenden Konzept des Stadtplatzes und überspannt die gesamte Platzbreite. Die Bereiche über der optionalen Busspur sowie über der Marktgasse-Zufahrt für PW's werden durch grosszügig durchbrochene Öffnungen differenziert. Die Geschwindigkeit der Verkehrsmittel wird durch das platzübergreifende Dach reduziert. Das Dach wird in einer Betonschalenweise (die Spannweite beträgt 32 m, die Betondicke beträgt im Normalfall zwischen 10 und 12 cm) konstruiert und erhält durch eine sehr geringe Konstruktionshöhe eine grosse Leichtigkeit. Die Untersicht des Daches wird – zusätzlich zur Beleuchtung über die Masten – von am Dach befestigten Leuchten erhellt. So entsteht ein attraktiver und über der ganzen Tagesablauf nutzbarer städtischer Aussenraum.

## **2.6 Infrastrukturgebäude**

Zwischen Freibereich und Dach wird ein Gebäude errichtet, das einen Tiefgaragen-Abgang sowie ein öffentliches vollautomatisches WC beinhaltet. Das Volumen wird als „Schnecke“ ausformuliert und in gebogenem, farbigen Glas, das als Nutzung emailliert oder transluzent ist, materialisiert. So entsteht ein freundlicher und attraktiver Zugang zur neuen öffentlichen Tiefgarage unter dem Stadtplatz.

## **2.7 Stadtplatz**

Der Stadtplatz Kloten wird zum Merkpunkt im Stadtgefüge. Baumreihen führen vom Bahnhof und vom Stadthaus auf den Stadtplatz und halten ihn in einer grünen Kammer. Der überdeckte Teil führt über sanfte Stufen einer Treppenrampe hinunter zum offenen, multifunktionalen Platzteil. Glänzende Wassersteine und Sitzquader aus schwarzem Naturstein in locker gestreuter Anordnung sind Anziehungspunkt, Aufenthalts- und Spielbereich zugleich. Sie betonen zusätzlich die Querverbindung Lirenächer / Migrospassage. Abgeschlossen wird der Platz im Norden von grosskronigen Linden in einer geschnittenen Lindenhecke.

## **3. Terminplanung**

Die weitere Terminplanung (Meilensteine) sieht wie folgt aus:

- Februar / März 2008: Genehmigung des Bauprojektes und Bewilligung des Bruttokredites durch Gemeinderat
- Juni 2008: Genehmigung durch Volksabstimmung
- Frühjahr 2009: Inkrafttreten Gestaltungsplan sowie Erteilen der Baubewilligung
- Frühjahr / Sommer 2009: Baubeginn Stadtplatz
- Frühjahr 2010: Einweihung Stadtplatz

## 4. Kosten

### 4.1 Investitionskosten

Im Voranschlag 2008 sind unter dem Konto 330.5010.100 (Investitionsrechnung), Stadtplatz, für das Jahr 2008 Fr. 2'000'000.00 sowie Gesamtausgaben von Fr. 7'000'000.00 veranschlagt. Basierend auf dem nun vorliegenden Bauprojekt ist mit einem Gesamtaufwand von Fr. 9'120'000.00 inkl. MWST. zu rechnen. Der nachfolgende zusammengefasste Kostenvoranschlag (Kostenstand: Oktober 2007) gliedert sich 2-stellig nach Baukostenplan (BKP). Die Genauigkeit beläuft sich auf +/- 10%, gerundet auf Fr. 1'000.00. Die folgenden Rahmenbedingungen bildeten die Grundlage:

- Für die meisten Arbeiten wurden Richtofferten eingeholt. Für die Arbeiten ohne Richtofferten wurden detaillierte Ausmasse mit marktüblichen Einheitspreisen ermittelt.
- Die Offerten sind keine „Kampffofferten“, die von den Unternehmern allenfalls gewährten Rabatte wurden nicht in den Kostenvoranschlag übernommen.
- In allen Positionen wurde eine Ausmassreserve von ca. 5% eingerechnet.
- Die im Rahmen eines Bauprozesses notwendigen weiteren „kleineren Arbeiten“ wurden jeweils unter Übriges eingerechnet.
- Für unvorhergesehene Arbeiten wurde eine Reserve von 5% über die gesamten Baukosten (inkl. Nebenkosten und Honorare) ausgewiesen.

Kostenvoranschlag 2-stellig nach BKP gegliedert:

BKP	Bezeichnung	Betrag in Fr.
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>5'380.00</b>
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	2'152.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	3'228.00
<b>2</b>	<b>Gebäude (Dach, Tiefgaragenaufgang inkl. WC)</b>	<b>4'232'845.00</b>
20	Baugrube	114'842.00
21	Rohbau 1 (Baumeister, Gerüste, Beton- Stahlbeton, Montagearbeiten)	2'456'401.00
22	Rohbau 2 (Bedachung, temporäres Zelt)	228'651.00
23	Elektroanlagen	356'156.00
25	Sanitäranlagen (Behinderten WC)	211'154.00
27	Ausbau I (Metallarbeiten)	25'695.00
28	Ausbau II (Bodenbeläge, Malerarbeiten)	8'844.00
29	Honorare (Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, Sanitäringenieur, Spezialisten)	831'102.00
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>4'153'361.00</b>
40	Terraingestaltung	312'578.00
41	Roh- und Ausbauarbeiten (Treppenanlagen, Anpassungen)	105'448.00
42	Gartenanlagen (Bepflanzung, Baumgruppen)	735'554.00
43	Reserve (Kunstinstallationen)	322'800.00
44	Installationen (Elektroanlagen bei Masten, Brunnen, Wasserversorgung)	420'716.00
45	Erschliessung durch Leitungen (Entwässerungsrinnen,	454'610.00

	Schächte)	
46	Kleinere Trassenbauten (Schleppplatte, Foundation, Planie, Bodenbeläge)	1'238'584.00
49	Honorare (Landschaftsarchitektin, Bauingenieur, Künstlerin)	563'071.00
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>	<b>621'099.00</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	2'152.00
52	Muster, Modelle, Kopien, Dokumentation	126'645.00
53	Versicherungen	8'102.00
58	Übergangskonten für Rückstellungen und Reserven (ca. 5% der Bausumme 9'000'000.00)	484'200.00
<b>6</b>	<b>Reserve</b>	<b>107'600.00</b>
60	Anpassungen best. Grundstücke (Anpassungen Fleischli)	107'600.00
	<b>Total inkl. MWST</b>	<b>9'120'000.00<sup>(1)</sup></b>
	MWST	693'120.00
	<b>Total ohne MWST</b>	<b>8'442'880.00</b>

<sup>(1)</sup> Massgebende Kreditbewilligungssumme (gerundet)

#### 4.2 Folgekosten

Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt (vom 10. Oktober 1984, Stand 1. Mai 2005) sind die Folgekosten gemäss § 36 in den Erläuterungen des Kreditantrages aufzuführen. Gemäss § 37 sind für den Stadtplatz die folgenden Gruppen relevant:

##### a) Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung)

Richtwert: mindestens 10% der Netto-Investitionen von Fr. 9'120'000.00:

Fr. 912'000.00

##### b) Betriebliche Folgekosten

- Allg. Tiefbauten: 1.0% der Bruttoanlagekosten von Fr. 4'153'361.00 (Umgebung)

Fr. 41'500.00

- Allg. Hochbauten: 1.5% der Bruttoanlagekosten von Fr. 4'232'845.00 (Gebäude)

Fr. 63'500.00

##### c) Personelle Folgekosten

Annahme: 1 Std. pro Tag Aufwand (Stadtplatz reinigen, Papierkörbe leeren, Rundgang WC etc.)

Total 365 Std. pro Jahr multipliziert mit Fr. 75.00

Fr. 27'000.00

**Total Folgekosten: Fr. 1'044'000.00**

#### 5. Ausgabenbewilligung

Gemäss Art. 6 lit. d) der Gemeindeordnung unterliegen einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 2'000'000.00 der obligatorischen Abstimmung durch die Gemeinde (obligatorisches Referendum).

## **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat Kloten stimmt dem Bauprojekt Stadtplatz Kloten zu und beantragt zu Händen der Urnenabstimmung den erforderlichen Bruttokredit von Fr. 9'120'00.00, zu Lasten der Investitionsrechnung, zu bewilligen.

### Mitteilungen an:

- ernst niklaus fausch architekten, Feldstrasse 133, 8004 Zürich
- planetage gmbh, Landschaftsarchitektinnen, Hardstrasse 21, 8005 Zürich
- stadt raum verkehr, Birchler+Wicki, Sihlquai 75, 8005 Zürich
- Martinelli Lanfranchi Partner AG, Schaffhauserstrasse 147, 8302 Kloten
- Ernst Winkler + Partner AG, Stadtgenieurbüro, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
- Finanzen + Logistik
- Baupolizei
- Forst / Unterhalt + Ordnung
- Raum + Umwelt
- Sicherheit

Für Rückfragen ist zuständig: Martin Mengis, Bereichsleiter Lebensraum + Sicherheit, Tel: 044 815 12 33, Fax: 044 815 13 00, [martin.mengis@kloten.ch](mailto:martin.mengis@kloten.ch) oder Markus Maag, Projektleiter Planung und Tiefbau, Tel: 044 815 17 50, Fax: 044 815 17 44, [markus.maag@kloten.ch](mailto:markus.maag@kloten.ch)

Für getreuen Auszug

Petra Wicht  
Ratssekretärin