



Protokollauszug
12. Sitzung vom 13. Juni 2016

117/2016 36.07 Geissweid, Platzgestaltung
Vorlage Nr. 5/2016: Antrag des Stadtrates auf Bewilligung eines
Kredites von Fr. 992'000.00

Referent des Stadtrates: Markus Bärtschiger
Ressortvorsteher Bau und Planung

WEISUNG

A. Ausgangslage

Für die Stadt Schlieren bildet der Geissweidplatz ein entscheidendes Element der Zentrumsgestaltung, die mit dem städtebaulichen Wettbewerb 2005 ihren Anfang nahm. In Kombination mit dem Stadtplatz, dessen Neugestaltung das Volk an der Urnenabstimmung vom 5. Juni 2016 gutgeheissen hat, markiert der Geissweidplatz das Zentrum, stiftet Identität und stellt – zentral und nahe beim Bahnhof – eine wichtige Aussenraumgestaltung in Zusammenhang mit einer wichtigen Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs dar.

Mit rund 80 Bäumen bildet der mit Kies belegte Platz bewusst einen grünen Akzent, der zwischen dem Stadtplatz und dem Kesslerplatz liegt. Er fungiert einerseits als Auftakt zum Stadtpark und andererseits als voraussichtlich stark genutzter Übergang zum Bahnhof Schlieren. Die Gestaltung dieser Platzfläche wurde zusammen mit der Planung des Stadtplatzes und parallel zur Konkretisierung der Limmattalbahn entwickelt.

In Absprache mit dem Stadtrat haben die Planer für das weitere Vorgehen insbesondere folgende Punkte beachtet:

- Das Freihalten von Grünflächen wird für eine Stadt wie Schlieren je länger je wichtiger. Durch eine Begrünung des Platzes wird ein Gegengewicht geschaffen zum Abholzen von Bäumen in Zusammenhang mit dem Bau der Limmattalbahn. Je nachdem, was für Bauvolumina in der unmittelbaren Umgebung entstehen, kommt dem Aspekt der Begrünung als Kontrapunkt und "ökologische Oase" eine sehr grosse Bedeutung zu. Mit einer Begrünung vergibt sich die Stadt längerfristig keine Handlungsoptionen.
- Die bauliche Entwicklung auf den angrenzenden Grundstücken ist im Auge zu behalten, damit Planungsaktivitäten frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können, mit dem Ziel, eine ganzheitlich überzeugende Lösung für das Gebiet auszuarbeiten.

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde die ursprüngliche Idee, mittels baumbestander Fläche bewusst einen ergänzenden Gegenpol zum Stadtplatz zu setzen, weiterverfolgt. Ein Bauprojekt und ein Kostenvoranschlag für den Geissweidplatz liegen nunmehr vor. Dabei hat sich in Absprache mit der Limmattalbahn AG ergeben, dass die Gesamtkosten von Fr. 1'297'000.00 aufgeteilt werden können, da die Gestaltung des neuen Platzes in nicht unwesentlichen Teilen durch den Trasseeverlauf der Limmattalbahn und die Wendeschleife des Trams Nr. 2 bedingt ist. Die Realisation und Bauausführung wird eng koordiniert und unter Federführung der Limmattalbahn AG vorgenommen. So können für das Bauvorhaben, das ohne eigentliche Hochbauten auskommt, Schnittstellen minimiert und die Koordination vereinfacht werden. Die Stadt Schlieren ist in den massgebenden Pro-

jektzuschüssen und Begleitgremien vertreten. Insbesondere ist die gestalterische Oberbauleitung durch die Stadt Schlieren sichergestellt.

B. Projekt

Umfeld

Das Zentrum von Schlieren wird sich bereits mittelfristig deutlich verändern. Die Limmattalbahn wird ab 2019 das Zentrum queren und zwei Haltestellen werden eine optimale Erreichbarkeit des Zentrums mit öffentlichen Verkehrsmitteln ermöglichen. Ein Einspurkreisel wird um den neuen Stadtplatz führen. Durch dieses Bauvorhaben, das einen ganz entscheidenden Meilenstein für die Stadt Schlieren darstellt, wird das Zentrum der Stadt Schlieren eine deutliche Attraktivitätssteigerung erfahren. Zudem wird parallel dazu das Bahnhofgebiet entwickelt (Bauvorhaben SBB; zwei neue Hochbauten, Anpassung Unterführung West). Als nächste Schritte stehen die Umgestaltung des Stadtparks, der alten Badenerstrasse und der Bahnhof-/Güterstrasse an.

Gestaltungskonzept

Die beiden Plätze „Stadtplatz“ und „Geissweidplatz“ akzentuieren das Zentrum und sind für die Zukunft identitätsbildend. Dabei ist wichtig, dass jeder Platz eine für sich eigene Gestaltungssprache entwickeln kann. Dem Geissweidplatz kommt dabei eine wichtige, insbesondere gestalterische Funktion als Vermittler zwischen dem Stadtplatz und dem Kesslerplatz zu. Auch an diesem Platz ist eine Haltestelle der Limmattalbahn vorgesehen. Zudem wird das Tram Nr. 2 hier wenden. An dieser Lage soll ein baumbestandener öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der – im Gegensatz zum urban-städtisch gehaltenen Stadtplatz – intensiv bepflanzt ist und eine Kiesoberfläche aufweist.

Funktion

Da die Limmattalbahn anders als beim benachbarten Stadtplatz tangential am Geissweidplatz vorbeiführt, kann eine zusammenhängende Platzgestaltung erfolgen, welche eine flächenhafte Anordnung ermöglicht. Umrahmt wird der Platz von der Wendeschleife des Trams Nr. 2. Speziell wurde - auch hinsichtlich der Haltestellen - darauf geachtet, dass Strasse und Wendeschleife an den zentralen Punkten optimal gequert werden können, da eine hohe Personen- respektive Umsteigefrequenz zu erwarten ist.

Bepflanzung

Der Geissweidplatz ist dicht mit einheimischen, unterhaltsarmen Bäumen bepflanzt. Durch diesen „Wald“ werden bewusst „Schneisen“ gelegt, welche die optimale Wegführung akzentuieren. Der gekieste Geissweidplatz, der am zentralen Kreuzungs-Punkt zweier Fussgänger-Achsen mit einem Brunnen ausgestattet ist und kann durchgängig begangen werden.

Beleuchtung

Eine bewusst klar und einfach gestaltete Beleuchtung tritt nicht in Konkurrenz zu den Baumpflanzungen und stellt zusammen mit der Beleuchtung der Staatsstrasse und der Wendeschleife des Trams eine ausreichende Ausleuchtung des Platzes sicher. Dem Sicherheitsgefühl auf dem Geissweidplatz am Abend und in der Nacht wird durch dieses Beleuchtungskonzept Rechnung getragen. Es sind durchgehend LED-Leuchten der neuesten Generation vorgesehen.

Unterhalt

Ein Unterhaltskonzept regelt die anstehenden Arbeiten im Detail (Chaussierung, Baumpflege, Umgang mit Ausstattungen wie Sitzbänke, Velostellplätze, Abfallbehälter).

Fazit

Dem Geissweidplatz kommt aus folgenden drei Gründen eine für das Zentrum entscheidende Bedeutung zu:

- Der Stadtplatz und der Geissweidplatz markieren das Zentrum, stiften Identität und ergänzen sich gegenseitig.
- Der Geissweidplatz markiert den „Auftakt“ zum Stadtpark, der mit Blick auf die Zukunft (weiteres Wachstum, Verdichtung) als grüne Lunge heute schon wichtig ist und noch an Bedeutung gewinnen wird.
- Er ist als Umsteigeknoten ein wichtiges Scharnier zwischen Limmattalbahn und SBB und sollte deshalb sorgsam gestaltet werden.

Mit den gewählten Gestaltungselementen der 80 Bäume, der wohlplatzierten Schneisen, des Brunnens, der Beleuchtung und der Sitzgelegenheiten entlang der Wege wird eine ruhige Platzfläche komponiert, die auf unterschiedlichste Weise von verschiedenen Altersgruppen „bespielt“ werden kann. Es entsteht eine benutzerfreundliche Gestaltung an einem zentralen Schnittpunkt verschiedener Achsen im Zentrum der Stadt Schlieren.

C. Grundstück

Der heutige Chilbiplatz befindet sich im Eigentum der Stadt Schlieren. Für die Chilbi-Veranstaltung, welche einmal jährlich im Spätherbst stattfindet, sind andere Standorte auf Stadtgebiet in Abklärung. Alternativen sind vorhanden und werden momentan evaluiert.

Der Chilbiplatz liegt zur Hälfte im Perimeter des Gestaltungsplans Schlieren West. Da die Limmattalbahn das Grundstück quert und die Wendeschleife des Trams Nr. 2 die Fläche schmälert, wird einerseits ein Teil des Platzes gänzlich durch die LTB übernommen und entsprechend entschädigt und andererseits wird der Minderwert der Innenfläche des geplanten, neuen Geissweidplatzes von der Limmattalbahn AG ebenfalls entschädigt.

Mit der Neugestaltung des Geissweidplatzes wird das Grundstück Kat.-Nr. 7949 vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen übertragen. Bei einer Fläche von circa 1'918 m² ergeben sich bei einem Bilanzwert von Fr. 250.00/m² Grundstückskosten von Fr. 479'500.00 (nachfolgend BKP 0).

D. Baukosten und Folgekosten

Für die Neugestaltung des gesamten Platzes ist mit Kosten (Kostengenauigkeit +/- 10 %; alle Angaben inkl. MWST) von total Fr. 1'297'000.00 zu rechnen. Vertraglich wurde verbindlich fixiert, dass die Limmattalbahn AG für Kosten im Umfang von Fr. 305'000.00 aufkommt (Vorbereitung, Umgebung, Tiefbau; inklusive Honorare, Nebenkosten und Anteil Reserve) und die Stadt Schlieren Kosten im Umfang von Fr. 992'000.00 übernimmt (Grundstück/Übertrag in Verwaltungsvermögen, Umgebung/Oberflächengestaltung; inklusive Honorare, Nebenkosten und Anteil Reserve).

Für die Stadt Schlieren ergeben sich unter Berücksichtigung des Anteils, den die Limmattalbahn AG übernimmt, somit die folgenden Kosten:

	Bezeichnung	Total inkl. MwSt. [Fr.]
BKP 0	Grundstück; Übertrag Verwaltungsvermögen	479'500.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (zu Lasten LTB)	-
BKP 4	Platz / Umgebung	421'940.00
BKP 49	Honorare	40'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	10'000.00
BKP 6	Reserve (ca. 10% von BKP 4)	40'560.00
	Total (Anteil Schlieren)	992'000.00

Gemäss dem massgebenden Rechnungslegungsmodell HRM2 erfolgt die Abschreibung linear über 40 Jahre. Dies ergibt pro Jahr einen Betrag von Fr. 25'000.00. Für Zinsen (Annahme Zinssatz von

1.5 %) fallen voraussichtlich jährliche Kosten von Fr. 7'500.00 an. Hinsichtlich Unterhalt ist jährlich mit Kosten von rund Fr. 25'000.00 zu rechnen, woraus sich folgende Folgekosten ergeben:

	Annahmen / Umfang	[Fr./a]
Abschreibung	Gemäss HRM2; linear; Dauer 40 Jahre	25'000.00
Zinsen	Annahme Zinssatz 1.5 % ca.	7'500.00
Unterhalt	Reinigung, Unterhalt, Schneeräumung (Bäume, Brunnen, Bodenflächen)	25'000.00
Total		57'500.00

In der Investitionsplanung 2015 bis 2019 ist für den Geissweidplatz ein Betrag von Fr. 550'000.00 eingestellt. Unter Berücksichtigung der Kosten für das Grundstück (Übertrag in das Verwaltungsvermögen) und der Kosten, welche die Limmattalbah AG übernimmt, sind in die Finanzplanung 2016 bis 2020 somit Fr. 992'000.00 aufzunehmen.

E. Termine

Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist ab Mitte 2017 zu rechnen (gesamte Limmattalbah, erste Etappe). Dabei ist davon auszugehen, dass betreffend Geissweidplatz ab 2017 Planungs- und Vorbereitungsarbeiten stattfinden und die eigentlichen Bauarbeiten in den Jahren 2018/2019 in Angriff genommen und abgeschlossen werden können. Diese werden koordiniert mit der Inbetriebnahme des Trams Nr. 2 im Herbst 2019 und der Inbetriebnahme der Limmattalbah.

Dazu finden regelmässige Schnittstellen-Abstimmungen zwischen dem Projekt Geissweidplatz, dem Projekt Stadtplatz und dem Bau der Limmattalbah statt, sodass die Bauausführung, insbesondere hinsichtlich der Installationsflächen, gut koordiniert werden kann.

- Vorlage Objektkredit Geissweidplatz zuhanden Gemeindeparlament: 13. Juni 2016
- Unternehmersubmission (LTB): zweite Hälfte 2016
- Ausführungsprojekt: erste Hälfte 2017
- Baubeginn in Abhängigkeit von LTB, Kreisel und Tram: ab Mitte 2017 bis 2019

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Für die Neugestaltung des Geissweidplatzes wird ein Kredit von Fr. 992'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlags (Juni 2016) und der Bauausführung.
 - 1.2. Die Ausgabe ist der Investitionsrechnung zu belasten.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Vorbehältlich der Zustimmung des Parlaments zu obigem Antrag wird die Abteilung Bau und Planung beauftragt, die Verträge abzuschliessen.

3. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Limmattalbahn AG
 - Baudirektion Kanton ZH
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin