

Uster, 10. Februar 2009

Nr. 299/2009

L2.01.40

Zuteilung: KÖS/RPK



**uster**

Stadtrat

## **Antrag des Stadtrates betreffend Antrag des Stadtrates betreffend Püntareal, Umgestaltung Aussenanlagen - Gesamtprojekt Genehmigung Baukredit (Antrag Nr. 299/2009)**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 21, lit. a) der Gemeindeordnung vom 25. November 2007, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Baukredit von 2 079 875 Franken (inkl. MWST) für das Gesamtprojekt Püntareal, Umgestaltung Aussenanlagen, der städtischen Parzellen Nr. B 6824 und Nr. B 6597 wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die allenfalls erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Heinz Wolfensberger, Abteilungsvorsteher Finanzen

## 1. Ausgangslage

Im Planungssperimeter des Stadtparks wurden zeitlich hinsichtlich Aussenanlagen insgesamt vier Projekte in der Investitionsplanung 2008 – 2012 vorgesehen. Dabei wurden die beiden Projekte «Freiraumgestaltung Pünt-, Stadt- und Landihalle» sowie «Schulhaus Pünt, Sanierung Aussengestaltung» zu einem Projekt zusammengefasst, namentlich zum Projekt «Püntareal - Umgestaltung Aussenanlagen – Gesamtprojekt».

Nr.	Projekte	Abt.	VA 2008	HR 2008	VA 2009	VP 2010
1.	<i>Freiraumgestaltung Pünt-, Stadt- und Landihalle</i>	<i>Finanzen</i>	100			
2.	<i>Schulhaus Pünt, Sanierung Aussengestaltung</i>	<i>Bildung</i>	60			
<b>3.</b>	<b>Püntareal – Umgestaltung Aussenanlagen - Gesamtprojekt</b>	<b>Finanzen</b>		<b>100</b>	<b>150</b>	<b>1 750</b>

Der Stadtrat hat an der Sitzung vom 11.03.2008 entschieden, dass die beiden ehemals getrennt geplanten Projekte 42600.001: Pünt Schulhaus, Sanierung Aussengestaltung (PSP) und 21451002: Freiraumgestaltung Pünt-, Stadt-, Landihalle (FIN) unter der Federführung der Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, in einem Gesamtprojekt geplant bzw. dem Stadtrat und mit Weisung an den Gemeinderat der entsprechende Gesamtbaukredit beantragt wird.

In der genehmigten Investitionsplanung 2009+ sind die Gesamtkosten von insgesamt 2.0 Mio. Franken in der Abteilung Finanzen vorgesehen. Die bereits erfolgten Planungskosten auf den jeweiligen Projekten werden dem vorliegenden Verpflichtungskredit «belastet».

Von der Primarschulpflege wurden drei Schulpfleger wie auch der Schulleiter in der Projektorganisation der Abt. Finanzen als Interessens- und Nutzervertreter der Primarschule miteinbezogen.

## 2. Situation

Auf dem Gelände werden verschiedene Nutzungen parallel geführt. Es sind dies einerseits die Primarschule als Hauptnutzerin der Aussenanlagen, die Veranstalter als Nutzer des Vorgeländes Seite Landihalle und schliesslich die Öffentlichkeit mit den Parkplätzen und den Spielflächen.

Die mitten im Zentrum liegende Aussenanlage Primarschulhaus Pünt gehört, zusammen mit dem Stadtpark und dem Aussenraum Stadt- und Landihalle, zum Naherholungsgebiet von Uster.

Die Zufahrt auf das Gelände Püntareal erfolgt vom Landihallenweg über die Quellenstrasse (Veranstalter Uster Messe, Uster Märt, Fussgänger), dann von der Wilstrasse über die Quellenstrasse (Fussgänger, Feuerwehr) und schliesslich von der Zürichstrasse über den Vorplatz der Stadthalle (Anlieferung Stadthalle, Zufahrt PP und Fussgänger).

Die Ausstattungen der Schulanlage entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. So fehlen sicherheitstechnische Massnahmen sowie Massnahmen zur Einhaltung der Schulbaurichtlinien.

Das «Püntareal – Umgestaltung Aussenanlagen – Gesamtprojekt» regelt die verschiedenen Massnahmen wie die heutigen Anforderungen an Aussenanlagen unter Einhaltung der Schulbaurichtlinien. Auch die Veranstalter und Vereine wurden in die Planung miteinbezogen.

## 3. Konzept der Interessenwahrung der einzelnen Nutzer

### Primarschule

Die Primarschule nutzt den gesamten Aussenraum tagsüber, auch den Bereich der heutigen Parkfelder. Die Ausstattungen der Aussenschulanlage entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Spielfelder werden aufgrund der Einhaltung der Schulbaurichtlinien komplett neu gestaltet und überholt. Einige Anlagen wie die Weitsprunganlage können saniert und wiederverwendet werden.

Die sicherheitstechnischen Aspekte stehen bei der Planung im Vordergrund. Die schon längst notwendigen Unterhaltsarbeiten, die jedoch aufgrund der bekannten Neugestaltung des Püntareals zurückgestellt wurden - wie einige Absturzsicherungen Pausenplatz, gewisse Pflegemassnahmen und Ersatz des Baumbestandes, neue Abfallkörbe und die Erneuerung der Beleuchtung - sind nun rasch umzusetzen.

Die Entflechtung der verschiedenen Nutzungen erhöhen die Sicherheit auf dem Areal. Aus diesem Grund müssen die Fussgänger vom Autoverkehr besser getrennt werden. Das Versetzen des Fussgängerstreifens bei der Einfahrt Stadthalle als Bedingung vom Kanton Zürich, die Erneuerung der Einfahrt auf das Püntareal zwischen dem Baukörper der Stadthalle und des Püntschulhauses, das Verkehrsregime für die Anlieferung der Stadthalle und den Parkplatz, sind notwendige Massnahmen, welche im Projekt berücksichtigt wurden. Des weiteren werden die Wegführung optimiert und die Oberflächenbeläge saniert oder ersetzt (Schulkinder, motorisierter Verkehr).

## **Parkplätze, Öffentlichkeit**

Das Parkplatzregime regelt die Benutzung des Parkplatzes. Der Parkplatz steht der Öffentlichkeit von Montag bis Freitag von 17.00 Uhr bis 07.00 Uhr zur Verfügung (ausgenommen Feiertage). Die Primarschule nutzt das Areal tagsüber. Die Regelung erfolgt über ein «Audienzrichterliches Verbot» bei der Einfahrt Zürichstrasse (Schulanlage als privater Träger mit Absperrpoller). Aufgrund der Parkplatzberechnung durch die Abteilungen Sicherheit / Bau sind auf dem Areal 25 Parkplätze plus der Ersatz der 9 entfernten Parkplätze aus dem Stadtpark nachzuweisen. Das ergibt die geplanten 35 Parkplätze, die nun angeboten werden.

Die 6 Parkplätze aus dem Schulbedarf (5 plus 1 Behindertenparkplatz) können ausserhalb des Areals nachgewiesen werden.

Die Zufahrt Zürichstrasse vor der Stadthalle wird vom Kanton Zürich mit Auflagen provisorisch bewilligt resp. eine Bewilligung unter folgenden Auflagen in Aussicht gestellt:

- Umlagerung der Parkplätze zu einem späteren Zeitpunkt in neue Tiefgarage (evtl. Stadthofsaal)
- Bestehender Fussgängerübergang verschieben (ausserhalb Zufahrtsbereich)
- Vor zukünftigem Poller ausreichend Stauraum (ca. 1 Autolänge)
- Baugesuch zur Genehmigung an Kanton einreichen

Die Planung bzw. die Kosten für den «Einlenker Zürichstrasse» wurden zwischen dem «Gesamtprojekt Püntareal – Umgestaltung Aussenanlagen» (Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften) und der Abteilung Bau koordiniert.

## **Veranstalter**

Die Veranstalter wurden in die Planung miteinbezogen. Das Projekt berücksichtigt einen grossen Teil der geforderten Massnahmen wie die Zufahrt über die Zürichstrasse, neue Beläge wie Asphalt und Chausseierung, zusätzliche Abwasserschächte und Trinkwasser-Zapfstellen bei den Brunnen, die Sportplatzkandelaber, die blitzgesicherten Bodenröhren sowie die zu verschiebenden Fahnenmasten. Da in Zusammenhang mit der Planung des Kultur- und Tagungszentrums (Areal Zeughaus oder Stadthofsaal) Ungewissheit betreffend der zukünftigen Nutzung der Grossveranstaltungen auf dem Püntareal herrscht, wurde an den bestehenden Stromanschlusswerten festgehalten. Unter anderem werden die notwendigen Anpassungen an die gesetzlichen Anforderungen sowie Leerrohre für einen möglichen Ausbau der Stromversorgung in den Kosten berücksichtigt. Des weiteren werden die zwei bestehenden Verteilerkästen aus Platzgründen versetzt sowie die Kandelaber für die Parkplatzausleuchtung gestellt und ergänzt.

## 4. Materialisierung, Anforderungen

Das Umgebungskonzept berücksichtigt die bestehenden Oberflächen. Diese werden teilweise wiederverwendet (wie der Asphaltbelag, der geschlitz wird), müssen aber grösstenteils ersetzt werden. Die neuen Beläge werden wasserdurchlässig ausgewählt, also entsiegelt (Chaussierungen, Schotterrasen, Spielplatzschüttbeläge) und im Bereich der Parkplätze asphaltiert.

Der Baumbestand wird durch Neupflanzungen ergänzt, um den Parkcharakter beizubehalten. Daneben sollen Erholungsinseln mit Brunnen und hochstämmigen Bäumen zum Verweilen anregen und den Ort aufwerten, wie die Ecke neben dem Stadtparkcafé. Gleichzeitig dient diese Kulisse sowohl den Veranstaltern als Trinkwasserquelle wie auch der Öffentlichkeit als Durstlöscher.

Die geforderten Spiel- und Sportflächen werden entsprechend den Schulbaurichtlinien erfüllt. Das Konzept der Architekten berücksichtigt zudem die Anliegen der Eltern und Lehrer. Die Mitarbeit wird mittels aktiver Beteiligung bei der Umsetzung weiterverfolgt. Die Kinder aus dem Quartier finden hier ein ergänzendes Angebot zum Spielen.

Im Bereich der Schulnutzung entstehen vier Schnitze mit unterschiedlichen Höhen und Themen:

- Der «Spielschnitz» mit integriertem begrüntem Klassenzimmer auf einer abfallenden Ebene
- Der «Wasserschnitz» mit dem überlaufenden Brunnen und dem locker gruppierten Laubgehölz als Versteckspiel
- Der «Zitronenkernschnitz» mit Spielgeräten zum Klettern und Balancieren
- Der «Ballsportschnitz» mit der Volleyball-, Basketball- und Streetballvorrichtung, erstellt in Kunststoffbelag

Die Wegbeleuchtung wird im Konsens mit der Beleuchtung der Quellenstrasse (Projekt Abteilung Bau) umgesetzt.

## 5. Kostenaufteilung

Die Kosten für den Einlenker Zürichstrasse wurden aufgeteilt (Abteilung Bau / Abteilung Finanzen). Als Kostenteiler gilt die Grundstücksgrenze.

Die Kosten für den Einlenker innerhalb der Grundstücksgrenze sind in den allgemeinen Baukosten im vorliegenden Projekt enthalten.

Bereich / Nutzung	Fr. exkl. MWST	Fr. inkl. MWST
Allgemeine Umgebung	1 582 970	1 703 275
Öffentliche Parkplätze	160 000	172 160
Infrastruktur Veranstalter	190 000	204 440
<b>Total Baukosten</b>	<b>1 932 970</b>	<b>2 079 875</b>

## 6. Kostenvoranschlag und Folgekosten

### a. Kostenvoranschlag

Das beauftragte Büro Ernst und Hausherr Landschaftsarchitekten BSLA hat auf der Basis des Bauprojektes vom Dezember 2008 den Kostenvoranschlag mit den nachfolgenden Eckdaten erstellt:

MWST	7.60 %
Gliederung	nach BKP
Baukostenstand	1. Oktober 2008
Zürcher Index der Wohnbaukosten	1. Oktober 2008 / Basispunkt: 100.0
Kostengenauigkeit	± 10%
Projektstand	Bauprojekt Dezember 2008
Nicht enthalten sind:	Bauteuerung ab 1. Oktober 2008 Behördliche Vorschriften, die nach dem 1. Oktober 2008 in Kraft treten.

Die Erstellungskosten für das Bauvorhaben «Püntareal – Umgestaltung Aussenanlagen – Gesamtprojekt» teilen sich wie folgt auf:

BKP	Beschrieb	Fr. exkl. MWST	Fr. inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	186 988	201 199
4	Umgebung	1 383 011	1 488 120
5	Baunebenkosten / Honorare	362 971	390 556
<b>1 - 5</b>	<b>Total Baukosten</b>	<b>1 932 970</b>	<b>2 079 875</b>

### b. Berechnung der Nettoinvestitionen

Bruttoinvestitionen:

Die Bruttobaukosten betragen gemäss Kostenvoranschlag insgesamt 2 079 875 Franken.

Staatsbeiträge:

Grundsätzlich sind Sanierungen der Aussenanlagen anteilmässig beitragsberechtigt. Gemäss Schulbaurichtlinien ist der wertvermehrende Anteil beitragsberechtigt; bei Neubau höchstens 125 Fr./m<sup>2</sup> neu zu gestaltender, zusätzlicher Umgebungsfläche. Nicht beitragsberechtigt ist der Anteil Unterhalt / Instandhaltung / Instandsetzung.

Die definitive Zusicherung des Staatsbeitrags durch die Baudirektion bzw. die Bildungsdirektion des Kantons Zürich erfolgt erst nach Genehmigung des Baukredites durch den Gemeinderat bzw. der Genehmigung des definitiven Bauprojektes durch die zuständige Behörde.

Nettoinvestitionen:

Da die erwähnten Beiträge erst mit der Genehmigung des definitiven Bauprojektes von der zuständigen Behörde verbindlich zugesichert werden, wird ein Bruttokredit gesprochen.

## c. Folgekostenberechnung

Kapitalfolgekosten:

Die Berechnung der Kapitalfolgekosten stützt sich grundsätzlich auf das Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich. Gemäss § 37 lit. a sind für die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) 10 % der Nettoinvestitionen vorzusehen. Bei Investitionskosten von 2 079 875 Franken ergeben sich demzufolge Kapitalkosten von 207 988 Franken.

Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5 % ausgegangen. Aufgrund der aktuell günstigen Zinsen (rund 3 %) und über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) von 123 479 Franken gerechnet werden.

Betriebliche Folgekosten:

Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten bemessen (2 079 875 Franken) und betragen somit ca. 41 598 Franken.

Personelle Folgekosten:

Auf Grund der neu zu unterhaltenden Parkplätze seitens der Abt. Sicherheit (Taxomex) belaufen sich die zusätzlichen personellen Folgekosten für die Kontrolle des Parkplatzes auf ungefähr 1 440 Franken.

Folgerträge:

Aus den neu zu bewirtschaftenden Parkplatzfeldern (Abt. Sicherheit) sind zusätzliche Erlöse aus dem Taxomex in der Höhe von ungefähr 4 320 Franken zu erwarten.

Kostenzusammenstellung:

Nr.	Kostenart	Jährliche Kosten inkl. MWST	
1	Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich	Fr.	123 479
2	Betriebliche Folgekosten	Fr.	41 598
3	Personelle Folgekosten	Fr.	1 440
<b>1-3</b>	<b>Total jährliche Bruttomehrbelastung</b>	<b>Fr.</b>	<b>166 517</b>
4	Folgerträge	Fr.	4 320
<b>1-4</b>	<b>Total jährliche Nettomehrbelastung</b>	<b>Fr.</b>	<b>162 197</b>

## 7. Terminprogramm

Rechtskraft Gemeinderat	Mai 2009
Bewilligungsverfahren	Mai / Juni 2009
Ausschreibungen/Einsprachen/Bewilligungsbehörde /Ausführungsplan	Juni 2009 – November 2009
Baubeginn (nach Uster Märt)	Dezember 2009
Bauvollendung (exkl. Baumpflanzung)	August 2010

## 8. Antrag

Die Primarschulpflege hat den Antrag zur Kenntnis genommen und dem vorliegenden Projekt mit Kostenvoranschlag zugestimmt.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat:

1. Den Baukredit von 2 079 875 Franken (inkl. MWST) für das Gesamtprojekt Püntareal – Umgestaltung Aussenanlagen, der städtischen Parzellen Nr. B 6824 und Nr. B 6597 zu genehmigen.
2. Den Stadtrat zu ermächtigen, die allenfalls erforderlichen Mittel auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
3. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

## STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:  
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:  
Hansjörg Baumberger