

Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 11. Januar 2012

B2.2.2 Entwicklung Bahnhofplatz – Verabschiedung des Bauprojekts mit Kreditantrag über Fr. 3'232'800.-- zu Händen der Gemeindeversammlung vom 14. März 2012 und Genehmigung der gebundenen Kosten über Fr. 1'747'000.-- **12-1**

Ausgangslage

Das Gebiet rund um den Bahnhof Bubikon hat ein grosses Potenzial und ist wichtig für die Entwicklung der Gemeinde Bubikon. Der Bahnhof Bubikon ist ein Umsteigepunkt für unzählige Pendler, die mit Bahn und Bus reisen. Seit die S-Bahn im Viertelstundentakt verkehrt, hat eine enorme Verkehrszunahme stattgefunden. Der erste Eindruck, das erste Bild von einem Ort ist für Reisende prägend. Das künftige Bild des Bahnhofplatzes und dessen Umgebung soll deshalb einladend, freundlich und zeitgemäss sein. Dies gilt sowohl für die Flächen als auch für die Bauten und Anlagen rund um den Bahnhofplatz. Die Gestaltung hat dabei die Ansprüche der Bevölkerung und der Pendler in hohem Masse zu erfüllen.

Die Gemeinde Bubikon hat 2009 zusammen mit dem privaten Grundeigentümer Peter Bosshard einen Studienauftrag durchgeführt. Ziel des Studienauftrags war es, gute Ideen für die künftige Entwicklung am Bahnhof zu erhalten. Im Vordergrund standen die Aufwertung des Bahnhofplatzes, die bessere Nutzung der angrenzenden Gemeindegrundstücke sowie die ortsbauliche Gestaltung des ehemaligen Landi-Areals durch eine zeitgemässe Überbauung. Auch sollen allfällige Synergien, die sich aus der gemeinsamen Entwicklung der Teilgebiete ergeben, genutzt werden. Gewonnen wurde dieser Studienauftrag durch die Arbeitsgemeinschaft Klaus Hornberger/Beat Ernst mit dem Siegerprojekt „auseinermuss“.

Die Gemeindeversammlung hat am 16. März 2011 einem Projektierungskredit zur Ausarbeitung des Bauprojektes für die Neugestaltung des Bahnhofplatzes Bubikon zugestimmt. Weiter wurde der dazu gehörende Gestaltungsplan sowie das Landtauschgeschäft betreffend die Park-and-Ride-Anlage genehmigt. In der Zwischenzeit wurde das Bauprojekt durch das Architekturbüro Hornberger AG und die Gossweiler Ingenieure AG in Zusammenarbeit mit mehreren Fachplanern ausgearbeitet. Ebenfalls liegt ein detaillierter Kostenvoranschlag mit Angabe der Gesamtkosten, der gebundenen Ausgaben, des Kostenanteils der Fremdnutzer und der Kosten des Kreditantrags an die Gemeindeversammlung vor.

In den folgenden Ausführungen werden die vorgesehenen baulichen Massnahmen und die Projektkosten aufgezeigt:

Aussenraumgestaltung Bahnhofplatz

Das Bahnhofareal Bubikon wird neu gestaltet und umgebaut. Das Wettbewerb-Siegerprojekt „auseinerguss“ von Hornberger Architekten AG wurde in den vergangenen zwei Jahren (2010 und 2011) über das Richtprojekt Gestaltungsplan hin zum vorliegenden Bauprojekt weiterentwickelt. Verschiedene Elemente, wie z.B. die Platzgestaltung, wurden grundlegend überarbeitet und nach den vielfältigen Bedürfnissen optimiert, ohne jedoch das Gesamtkonzept aus den Augen zu verlieren.

Gegenüber dem Bahnhof entsteht eine neue Randbebauung mit einem Velohaus und einem dreigeschossigen Wohn-Geschäftshaus. Auf dem ehemaligen Landi-Areal auf der Ostseite entlang den Geleisen sind Wohnungen in den Obergeschossen und Ladenflächen im Erdgeschoss geplant. Im fünfgeschossigen Kopfbau mit einladender Auskrugung gegen den Platz hin wird ein Café mit Bäckerei auf Platzniveau realisiert. Durch die neue Bebauung wird der Platz räumlich gefasst. Sämtliche Wohn- und Geschäftsbauten werden durch private Investoren errichtet.

Der Platzanfang im Bereich der SBB Rampe West wird zur heutigen Situation deutlich verbreitert und übersichtlicher ausgebildet. Dies wird durch das Entfernen der bestehenden Böschung gegenüber dem Bahnhof erreicht. Eine neue Stützmauer aus Sichtbeton entlang der Parzelle Kat.Nr. 2655 bildet den neuen Platzrand. Die Front soll farblich auf die Gebäude abgestimmt werden und einheitlich in Erscheinung treten. Auf der Mauer ist ein verglaste Sicht- und Schallschutz für die angrenzende Liegenschaft erforderlich.

Der Bahnhofplatzbereich soll als Begegnungszone gestaltet und signalisiert werden, d.h. Tempo 20 und Vortritt für die Fussgänger. Die Begegnungszone umfasst den gesamten Bahnhofplatz und wird gegen Westen durch die Dorfstrasse und gegen Osten durch die Ritterhausstrasse jeweils als Tempo 30 Zone abgeschlossen.

Der Bereich der Begegnungszone soll speziell gestaltet werden. Die geschwungenen Formen aus hellen Betonflächen sind mit dunklerem Asphalt umgeben. Die beanspruchten Bushaltestellen und die Buswendeschleife sind so platziert, dass sie auf den Betonflächen zu liegen kommen. Die Betonflächen werden miteinander verbunden was dem Platz eine stilvolle und harmonische Note verleiht.

Die elliptischen, hervorstehenden Bauminseln gliedern den Platz und lockern ihn auf. Bei der Eingangssituation wird der Zugang zur Begegnungszone durch die Bauminseln flankiert. Die einheimischen Bäume werden mit einem Betonring auf Sitzhöhe gefasst und laden zum Verweilen ein.

Bushaltestellen

Das Umsteigen von der Bahn auf den Bus und umgekehrt ist die zentrale Funktion am Bahnhof Bubikon. Am Bahnhof verkehren drei VZO-Linien. Die Bushaltestellen werden neu angeordnet. Der Bus Nr. 880 Richtung Wolfhausen nimmt den Hauptteil der Pendler auf und zwar neu direkt nach dem Aufgang bei der Rampe West. Das neue Glasvordach und ein Windschutz bieten einen angenehmen Wartebereich. Auf der gegenüberliegenden Seite hält der Bus, der Richtung Rütli weiterfährt. Der Wartebereich wird ebenfalls mit einem lichten Glasdach überdeckt. Der Kleinbus Richtung Herschmettlen – Wetzikon wartet wie heute vor dem Bahnhofgebäude. Der

Bus Nr. 882 Richtung Dürnten erhält seine Haltestelle vor der Längsrampe des Güterschuppens. Durch diese Anordnung der Busse werden die Pendlerströme optimal aufgeteilt und das An- und Wegfahren ist unabhängig voneinander, also auch bei belegten Plätzen, möglich.

Rampen Güterschuppen

Die Längsrampe entlang dem Güterschuppen wird neu gestaltet und mit Sitzelementen, geschützt unter dem Vordach, für die wartenden Busgäste ausgebildet. Die Zugänglichkeit der Türen zum Güterschuppen bleibt gewährleistet.

Durch den Abbruch des angebauten Blechgebäudes beim Güterschuppen und die Redimensionierung der grossflächigen Rampe auf der Ostseite kann der gewonnene Raum für die Platzgestaltung und zusätzliche Vorfahrtsparkplätze genutzt werden. Durch die Verkleinerung der Rampe entsteht im Wendebereich der Busse mehr Raum. Die Mobilfunkantenne bleibt an ihrem heutigen Standort erhalten.

Parkplätze auf dem Platz

Durch die Entfernung der Böschung im Bereich Bahnhofplatz West entsteht Raum für die Parkplätze der Vorfahrt SBB in kurzer Distanz zum Bahnhof und Kioskgebäude. Die Anzahl dieser vier Vorfahrtspkplätze entspricht der heutigen Situation. Auch der Taxiplatz bleibt an einer zentralen und übersichtlichen Stelle erhalten. Die Anzahl und Lage der Parkplätze wird von der SBB zwingend gefordert und ist eine Auflage für die Zustimmung zu der Neugestaltung des Bahnhofplatzes. Wegen der Zufahrt aus beiden Richtungen auf die Vorfahrtsparkplätze kommt eine Längsparkierung nicht in Frage. Für die Läden im Baubereich A2 sind 4 Längsparkfelder und entlang den Geleisen bei Baubereich B1 sind weitere sechs Parkplätze der SBB vorgesehen.

Velos

Im neuen, ganz gedeckten Velohaus werden 190 Veloabstellplätze und 14 Mofa- resp. Motorradparkplätze angeboten. Heute sind im Bereich Velohaus ebenfalls 190 Veloabstellplätze vorhanden. Das neue Velohaus wird über die 10 Oblichter mit Tageslicht beleuchtet. Zusätzlich ist eine Schliessfachanlage untergebracht. Für eine Rent-a-Bike Mietvelostation ist der erforderliche Platz vorgesehen.

Bei der Personenunterführung Ost wird der bestehende Veloständer erneuert und auf der Gegenseite um ca. 40 Plätze erweitert. Sämtliche Abstellplätze sind gedeckt und beleuchtet.

Beleuchtung

Die Platzbeleuchtung ist in neuester LED-Technik geplant. Die 6 Meter hohen Masten werden geschützt in die erhöhten Bauminselfen integriert. Die Beleuchtung für den Buswartebereich entlang des Bahnhofs wird am Güterschuppendach zwischen den Balken bzw. Rampendach West mit FL-Leuchten gelöst. Im Bereich der neuen Stützmauer gegenüber dem Bahnhof wird die Wand durch eine Reihe Bodenleuchten erhellt und dadurch eine angenehme Stimmung erzeugt.

Tiefgarage Baubereich B

Die Tiefgarage vom Baubereich B wird unter den Platz bis auf das SBB Land vorgezogen. In der Tiefgarage sind die 38 Park-and-Ride-Parkplätze untergebracht, von welchen man direkt in die Personenunterführung Ost und auf den Mittelperron gelangt. Der Zugang zur Tiefgarage wird mit Schranken geregelt, die Zufahrtsöffnung wird ohne Tor ausgebildet.

SBB Bahnhof

Im Zuge der Neugestaltung soll das Bahnhofsgebäude einen neuen behindertengerechten Zugang erhalten. Eine entsprechende Auflage wurde bereits in der Baubewilligung für den Umbau der Schalterhalle verfügt. Die SBB hat zudem zugesichert, dass das ganze Bahnhofgebäude neu gestrichen und farblich integriert wird.

Die WC-Anlage im Kioskgebäude wird am bestehenden Standort grundlegend saniert und vandalsicher erneuert. Diese Kosten sind von der Gemeinde zu tragen. Im Gegenzug wird die SBB den Unterhalt der Anlage übernehmen.

Investitionskosten

Der vorliegende Kostenvoranschlag weist Gesamtkosten für die obenerwähnten Um- und Neubauten von Fr. 5'325'000.-- aus. Davon werden Fr. 345'000.-- Anstösserbeiträge abgezogen, welche durch die angrenzenden Grundeigentümer übernommen werden. Somit verbleiben Kosten zu Lasten der Gemeinde Bubikon von Fr. 4'980'000.--.

Der Bahnhofplatz und die Bushaltestellen sind in einem sehr schlechten Zustand. Aus diesem Grund können gebundene Ausgaben ausgewiesen werden, die für die Sanierung sowieso anfallen würden. Nach Abzug der gebundenen Kosten von Fr. 1'747'200.-- verbleibt für die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung ein Kreditantrag über Fr. 3'232'800.--. Ein Vorfinanzierungsbetrag von Fr. 200'000.-- wurde an der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2010 (Voranschlag 2011) bewilligt. Die Kompetenz zur Bewilligung der gebundenen Kosten obliegt dem Gemeinderat.

In der folgenden Tabelle werden die Gesamtkosten den einzelnen Positionen zugewiesen:

Bezeichnung	KV Betrag	Gebundene Kosten	Anteil Fremdnutzer	Kreditantrag GV	Kostenschätzung März 2011
Vorbereitungsarbeiten	276'300	158'300	8'200	109'800	270'800
Gebäude	1'203'900	-	54'400	1'149'500	1'067'080
Betriebseinrichtungen	197'200	136'400	-	60'800	247'270
Umgebung	3'587'600	1'434'500	282'400	1'870'700	2'673'460
Baunebenkosten	60'000	18'000	-	42'000	61'390
Total inkl. MwSt.	5'325'000	1'747'200	345'000	3'232'800	4'320'000
Abz. Anteil Fremdnutzer	-345'000				
Abz. gebundene Kosten	-1'747'200				
Kreditantrag GV				3'232'800	

Die Mehrkosten von rund Fr. 1 Mio. gegenüber der Kostenschätzung vom März 2011 lassen sich wie folgt erklären:

- Der gesamte Platzaufbau musste aus statischen Gründen stärker als angenommen dimensioniert werden. Diese Verstärkungen sind nötig, damit die äusserst starke Beanspruchung des Platzes durch die VZO-Busse aufgenommen werden können und die Langlebigkeit gewährleistet ist.
- Für die Sanierung der WC-Anlage beim Bahnhof muss mit deutlich höheren, einmaligen Kosten gerechnet werden. Gemäss einer Auflage SBB muss die bestehende Toilette durch ein vandalensicheres Modul-WC des Typs Fierz (Chromstahl-WC) ersetzt werden.
- Sondierungen im Bereich der Stützmauer zu Parzelle Kat.Nr. 2655 haben ergeben, dass mit felsigem Untergrund gerechnet werden muss. Zudem musste die Foundation wegen der beträchtlichen Höhe der Mauer verstärkt werden.
- Ursprünglich wurden Bauminseln auf Platzniveau geplant. Neu werden die Bauminseln erhöht gestaltet und können als Sitzgelegenheit benützt werden. Mit diesen Erhöhungen sind die Bäume und Kandelaber geschützt.
- Mit der Projektentwicklung sind zudem diverse gestalterische Aufwertungen eingeflossen. So schützt z.B. bei der Bushaltestelle 880 eine zusätzliche Glaswand die Passagiere vor der Witterung.

Folgekosten

Bei gesamten Anlagekosten zu Lasten der Politischen Gemeinde Bubikon von Fr. 4'980'000.-- sind mit durchschnittlichen Folgekosten von Fr. 643'800.-- zu rechnen. In den Kompetenzbereich des Gemeinderates fallen die gebundenen Kosten von Fr. 1'747'200.-- mit durchschnittlichen Folgekosten von Fr. 205'250.--.

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Projekt zur Neugestaltung Bahnhofplatz zu, wird ein Baukredit von Fr. 3'232'800.-- bewilligt. Dies ergibt nachstehende Folgekostenberechnung:

<i>Kapitalfolgekosten</i>			<i>409'400</i>
Vorbereitung, Gebäude, Umgebung, Baunebenkosten	10%	3'232'800	317'200
Betriebseinrichtungen	20%	60'800	12'200
∅ Finanzierungskosten pro Jahr			80'000
<i>Betriebliche Folgekosten</i>			<i>29'150</i>
Gebäude, Umgebung, Unterhalt	0.4%	3'172'000	12'700
Betriebseinrichtungen	1.0%	60'800	700
Abgeltung für die Benützung der Bushaltekanten SBB			15'750
Approximative jährliche Finanzierungskosten			438'550

Gemäss der obenstehenden Berechnung ist mit jährlichen Folgekosten von Fr. 438'550.-- zu rechnen. Für die Verzinsung des Fremdkapitals wurde mit einem langfristigen Zinssatz von 5% gerechnet sowie eine kalkulatorische Amortisation des Fremdkapitals über 20 Jahre zu Grunde gelegt.

Fazit

Aufgrund der Bewilligung des Projektierungskredites durch die Gemeindeversammlung wurde das Bauprojekt für die Umsetzung des Siegerprojektes „auseinerguss“ durch das Architekturbüro Klaus Hornberger AG ausgearbeitet. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Umsetzung dieses Projektes für die Neugestaltung des Bahnhofplatzes zweckmässig ist und die Ansprüche der Bevölkerung und der Pendler in hohem Masse erfüllen kann. Der Bahnhofbereich und das angrenzende Quartier werden mit dem Bauprojekt, das eine hohe ortsbauliche Qualität aufweist, nachhaltig aufgewertet. Ein attraktiver und zweckmässiger Bahnhofplatz, eine integrierte Veloparkierungsanlage und die optimierten Buswartestellen geben dem Bahnhof ein frisches Gesicht und die Gemeinde erhält eine attraktive und freundliche „Visitenkarte“.

Sämtliche oben erwähnten Mehrkosten sind gerechtfertigt und eine vernünftige und langfristige Investition in ein qualitativ hochstehendes Projekt.

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen

beschliesst der Gemeinderat:

1. Das vorliegende Projekt „Neugestaltung Bahnhofplatz Bubikon“ der Hornberger Architekten AG, Zürich, vom 22. Dezember 2011 wird genehmigt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 14. März 2012 wird beantragt, das Projekt für die Neugestaltung des Bahnhofplatzes Bubikon ebenfalls zu genehmigen und den Kreditantrag über Fr. 3'232'800.-- zu bewilligen.
3. Der Anteil der Kosten von Fr. 1'747'000.-- für die Sanierung des Bahnhofplatzes wird als gebundene Ausgabe bewilligt.
4. Die für die Finanzierung des Projekts bestehende Vorfinanzierung von Fr. 200'000.-- ist zweckentsprechend zu verwenden. Die notwendigen Fremdmittel im Umfang von Fr. 4'980'000.-- sind entlang dem Baufortschritt auf dem Geld- und Kapitalmarkt zu beschaffen.

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Rechnungsprüfungskommission, Herrn Dr. Thomas Kaufmann, Präsident,
Bühlhofstrasse 66d, 8633 Wolfhausen
- Herrn Bruno Franceschini, Gemeindepräsident
- Herrn Othmar Hiestand, Hochbauvorstand
- Herrn Peter Nägeli, Tiefbauvorstand
- Finanzverwaltung

Gemeinderat Bubikon

Bruno Franceschini
Gemeindepräsident

Carlo Wiedmer
Substitut

Versandt: _____