

Antrag

Kredit für die Schaffung eines Gestaltungsplans für das bergseitige SBB-Areal

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten

zu beschliessen:

Die Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 360'000.-- für die Schaffung eines Gestaltungsplans für das bergseitige SBB-Areal.

Weisung

Ausgangslage

Im Jahre 2001 bewilligte die Gemeindeversammlung den Kredit für den Kauf von Landparzellen bergseits des Bahnhofareals. Im Frühling 2002 konnte die Gemeinde die Liegenschaft Nidelbadstrasse 41 (ehemals Neuapostolische Kirche) erwerben. Damit war die Gemeinde mit Ausnahme der Parzellen Nidelbadstrasse 43/45 im Besitz des gesamten bergseitigen Bahnhofareals (von Überführung Nidelbadstrasse bis Südseite Bahnhof Rüslikon). Dies eröffnete der Gemeinde die Möglichkeit, ein demokratisches Planungsverfahren zusammen mit den SBB, welche das Land um das Bahnhofsgebäude seeseits zu Eigentum haben, durch zu führen. Ziel dieses Planungsverfahrens war, Klarheit zu schaffen über die Möglichkeiten der Nutzung und Gestaltung des beinahe 20'000 m² umfassenden Gebiets im Zentrum der Gemeinde. In Workshops erarbeiteten interessierte Kreise - Behörden, Vertreter der SBB, Anwohner, Detaillisten und der Grossverteiler Migros - mögliche Vorstellungen, Listen der wünschbaren Einrichtungen, Gestaltungsideen für die Umgebung und die Erschliessung sowie Nutzungen. Ein Hauptresultat war, dass die Lage des Grossverteilers Migros - entweder im bergseitigen oder im seeseitigen Teil des Areals - das Schlüsselement für alle weiteren Überlegungen und Planungen darstellt. Der Gemeinderat entschied auf Grund der Erkenntnisse aus diesen Vorarbeiten an einer Klausurtagung, dass der Grossverteiler im oberen, bergseitigen Gebiet nördlich der Liegenschaft Nidelbadstrasse 41 angesiedelt werden soll.

Die Lösung hat den Vorteil, dass die Verkehrserschliessung direkt ab der ohnehin schon stark befahrenen Nidelbadstrasse (Kantonsstrasse) erfolgen kann. Die Bahnhofstrasse wird dadurch entlastet. Die Fussgängererschliessung des neuen Zentrums, das längs der Bahn zwischen (neuem) Migros und (bestehendem) Coop im Gebiet der Weingartenstrasse entstehen soll, wird damit durch den motorisierten Verkehr nicht oder nur wenig gestört. Weiter kann die historische Verbindung See-Berg, von der Dorfstrasse durch die Unterführung bis zur alten Nidelbadstrasse als Ost/Westverbindung aufgewertet werden und zusammen mit den Querachsen Bahnhofstrasse (Bank/Post/Bahnhof) sowie dem neuen Zentrum die Begegnungsräume für die Fussgänger schaffen.

Geplante Arbeiten

Ziel der Planungsarbeiten ist die Schaffung eines attraktiven, lebendigen Zentrums in und für Rüslikon und das Land für private und öffentliche Investoren baureif zu machen. Der gegenwärtige Planungs- und Kenntnisstand reicht noch nicht aus, um dem Rüslikler Bürger einen Master- oder Gestaltungsplan vorlegen zu können, auf dessen Basis dann Investitionen geplant werden können. Folgende Punkte bedürfen weiterer Abklärungen und planerischen Vertiefungen:

- Die Einzelheiten der Verkehrserschliessung durch die Nidelbadstrasse
- Der Einbezug der Vorprojektstudie von der Migros
- Die Entwicklung von drei Varianten durch drei Teams
- Die Verfeinerung der Bestvariante Entwicklungsleitbild
- Die Erstellung des Gestaltungsplans zuhanden der Gemeindeversammlung
- Die Koordination aller nötigen Schritte sowie die Bereitstellung von Unterlagen für die Information von Behörden und Stimmbürger

Für diese weiteren Planungsschritte wird der Gemeinderat hauptsächlich die Firma Metron AG Brugg beauftragen, die bereits in der ersten Phase und den Workshops als Planungsbüro tätig war. Das Resultat der Arbeiten soll in Form eines Gestaltungsplans der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Juni 2006 zur Genehmigung vorgelegt werden.

Kosten

Bis Ende 2004 wurden für das Planungsverfahren in der gleichen Sache bereits brutto 190'000 Franken im Kompetenzbereich des Gemeinderates freigegeben; davon werden rund 50'000 Franken an die Schweizerischen Bundesbahnen SBB weiterverrechnet (demokratisches Planungsverfahren). Die Restkosten bis zum Abschluss der Planungsarbeiten und der Vorlage des Gestaltungsplans erfordern weitere 170'000 Franken. Damit wird die Kompetenz des Gemeinderates überschritten und der Gemeinderat gelangt mit einem Bruttokreditbegehren von 360'000 Franken an die Gemeindeversammlung. Die entsprechenden Beträge sind im Investitionsplan vorgesehen.

Jahr	Bruttokredit	Kostenanteil SBB
2004	190'000.--	ca. 50'000.--
2005	170'000.--	
Total	360'000.--	ca. 50'000.--

Würdigung

Das bergseitige Land im SBB Areal im Umfang von rund 9'000 m² kostete bis jetzt die Investitionssumme von rund 3,7 Mio. Franken. Diese strategisch bedeutsame Investition erfolgte im Hinblick auf eine wesentliche Verbesserung der Zentrumsfunktion des Areals in unserer Gemeinde. Um diese Absicht in die Tat umzusetzen, sind planerische Vorkehren nötig, damit Investoren überhaupt eine Investition tätigen können. Die Stimmbürger ihrerseits sollen verbindlich wissen, was und wie in Zukunft an diesem wichtigen Ort gebaut werden darf. Der Gestaltungsplan wird Baulandausnützung, Nutzung, gestalterisches Erscheinungsbild und weitere Bedingungen zuhanden bauwilliger Investoren festlegen.

Der Bauvorstand wird als Referent bestimmt.

Rüslikon, 23. September 2004

GEMEINDERAT RÜSCHLIKON

Die Gemeindepräsidentin
Dr. Brigitte Gürtler

Der Gemeindeschreiber
Benno Albisser

Gutachten der Rechnungsprüfungskommission

Zielsetzung

Die Planungsarbeiten umfassen die Schaffung eines attraktiven, lebendigen Zentrums in und für Rüslikon sowie das Ziel, das Land für private und öffentliche Investoren baureif zu machen. Das Resultat der Arbeiten soll in Form eines Gestaltungsplanes der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Kosten

Der Gemeinderat beantragt für diese Planungsarbeiten einen Bruttokredit von CHF 360'000.00. Diese Summe setzt sich zusammen aus bereits im Kompetenzbereich des Gemeinderates getätigten Planungskosten von CHF 190'000.00 und CHF 170'000.00 als Restkosten bis zum Abschluss der Planungsarbeiten.

Die RPK hat die geplanten Restkosten von CHF 170'000.00 nicht geprüft. Diese erscheinen jedoch aufgrund der noch zu erledigenden Arbeiten als realistisch. Der Bruttokredit ist Bestandteil des vom Gemeinderat am 16. Juni 2004 genehmigten Investitionsplans 2005 – 2009.

Antrag

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung,

den Bruttokredit von CHF 360'000.00 für die Schaffung eines Gestaltungsplans für das bergseitige SBB-Areal zu genehmigen.

Rüslikon, 28. Oktober 2004

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION RÜSCHLIKON

Der Präsident
Simon Egli

Der Aktuar
Claudio Brönnimann