

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Objektkredit von Fr. 1'190'000.-- für die Erstellung der 3. Etappe des Eulachparks in Neuhegi

Antrag:

Für die Erstellung der 3. Etappe des Eulachparks in Neuhegi gemäss Projekt „Cube“ wird aus dem genehmigten Rahmenkredit von Fr. 10'250'000.-- (Volksentscheid vom 27. November 2005) ein Objektkredit von Fr. 1'190'000.-- (inkl. MWSt) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 750 000 / 501 062, Objekt 12641, bewilligt.

Der Kredit erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Massgebender Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. Oktober 2010.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Die Stimmbürger/Stimmbürgerinnen Winterthurs genehmigten am 27. November 2005 einen Rahmenkredit von Fr. 10'250'000 für die Erstellung des Eulachparks. Die Umsetzung ist in vier Etappen vorgesehen. Der Grosse Gemeinderat beschliesst für jede Etappe den entsprechenden Objektkredit ohne fakultative Referendumsmöglichkeit (§ 10 Abs. 1 Ziff. 6 Gemeindeordnung). Mit der vorliegenden Weisung wird der Kredit für die dritte Etappe (Teil Nord des Parks; vgl. Planbeilage) beantragt. Sie stellt den ruhigen Bereich des Eulachparks dar, ist entsprechend gestaltet und mit zahlreichen Sitzmöglichkeiten ausgestattet. Der beantragte Kredit beinhaltet auch eine künstlerische Gestaltung sowie den Einbau einer öffentlichen Toilettenanlage in der Halle 710. Die Bauarbeiten sollen Mitte 2011 in Angriff genommen werden. Die Fertigstellung ist auf Sommer 2012 geplant.

2. Ausgangslage

Um das Zentrumsgebiet Neuhegi städtebaulich sinnvoll zu planen und zu bebauen, haben die Firma Sulzer und die Stadt Winterthur unter anderem die Realisierung einer Parkanlage vereinbart, die der gesamten Bevölkerung offen steht. Sulzer trat 6 Hektaren Land an die Stadt ab und diese verpflichtete sich, die Parkanlagen zu erstellen.

Am 27. November 2005 genehmigte die Stimmbevölkerung Winterthurs einen Rahmenkredit von Fr. 10'250'000.-- für die Erstellung des Eulachparks. Das Projekt sieht vor, die Erstellung in vier Etappen zu gliedern, um so den jeweiligen finanziellen Möglichkeiten der Stadt Rechnung zu tragen. Ein weiterer Vorteil der Etappierung besteht darin, dass beim Bau des Parks auf die grossenteils noch offene Nutzung im Zentrumsgebiet Neuhegi flexibel reagiert werden kann. Die ersten zwei Etappen wurden im August 2010 mit einem Volksfest eingeweiht.

Das Gesamtkonzept ist als Volkspark ausgelegt und lässt grundsätzlich verschiedenste Nutzungen offen. Um die Nutzung möglichst nicht einzuschränken, finden sich nur die nötigsten fest installierten Einrichtungen. Der Parkteil Ost ist landschaftsartig gestaltet. Er ist in den Eulachraum mit Parkweg, eine weiträumige, mit Eichen bepflanzte Wiese und den Promadenbereich an der Barbara Reinhart-Strasse gegliedert. Der Parkteil Mitte bietet eine Ballspielwiese, einen grossen Kinderspielplatz, eine Mini-Pitch-Anlage sowie mit Hochstamm-bäumen bepflanzte Kiesflächen, auf denen beispielsweise Petanque gespielt werden kann.

Die Hauptmerkmale des Parkteils Nord (3. Etappe) sind:

Eine grössere zentrale Rasenfläche, welche von Blumenbeeten gefasst ist, ein umlaufender unterschiedlich breiter Weg mit zahlreichen Sitzgelegenheiten und eine Randbepflanzung aus teilweise bestehenden Bäumen und Gehölzen. Die Wege werden wie in Etappe 1 und 2 beleuchtet.

3. Projekt

3.1 Projektperimeter

Der Projektperimeter der 3. Etappe beinhaltet das Gelände zwischen dem Reismühleweg mit Eulach, der Hegifeldstrasse und der Wohnbauparzelle, auf welcher früher das "Wohlfahrts-haus" stand. Die zu gestaltende Fläche beträgt rund 5'000 m² und entspricht dem Pärklein, welches in den 1950-er Jahren zum Wohlfahrtshaus angelegt wurde.

3.2. Erschliessung

Dieser Parkteil ist das eigentliche Tor zum Eulachpark, wenn man von Oberwinterthur kommt. Der Hauptzugang befindet sich an der Hegifeldstrasse, im Bereich der ehemaligen Bus-Wendeschleife und der SBB-Unterführung. Drei weitere Verbindungen führen auf den Reismühleweg und die Brücke über die Eulach sowie zusätzlich auf die Hegifeldstrasse. Zur Entwässerung erhalten die Wege ein Quergefälle, das Regenwasser kann in den angren-zenden Grünflächen versickern.

3.3. Parkmitte

In der Mitte der Anlage liegt – wie bereits heute – eine grössere Rasenfläche in der Form eines Dreiecks mit abgerundeten Ecken. Wegen der hoch liegenden Wurzeln der bestehen-den Bäume muss die gesamte Fläche leicht erhöht werden. Sie wird künftig vor allem als Liege- und Kleinkinderspielwiese dienen. Die grosse Gusskulptur "Der zerrissene Mensch" von Michael Keller und Hans-Karl Angele kann am jetzigen Standort bleiben.

Die zentrale Wiese wird von unregelmässig angeordneten Blumenbeeten eingefasst. Diese Beete liegen teils im Schatten der grossen Bäume, teils an der Sonne. Entsprechend vielfäl-tig wird die Bepflanzung sein, die sich diesen Standortbedingungen anpassen muss. Vorge-sehen ist eine Mischung aus winterharten Blütenstauden, Rosensorten und auch einigen Sommerblumen. Die Blumenrabatten werden all diejenigen Besucherinnen und Besucher erfreuen, die eine entsprechende Bepflanzung in den zwei bereits realisierten Bauetappen des Eulachparks vermisst hatten.

3.4. Parkränder

Die Wege umfliessen die Blumenbeete in weichen Formen. Sie werden unterschiedlich breit sein und so Platz für grosszügig angeordnete Sitzbänke bieten. Die Ränder ausserhalb der

Parkwege sind teils bestehend, teils werden sie neu gepflanzt. Zur Hegifeldstrasse hin wird die Bepflanzung etwas dichter sein, gegen den Reismühleweg lockerer und im Süden wird sie sich öffnen, damit die Weite der ganzen Parklandschaft genossen werden kann. Diese Randbepflanzung wird artenreicher sein und weniger düster in Erscheinung treten als heute.

Um die grossen bestehenden Bäume zu schützen werden während der Bauarbeiten entsprechende Vorkehrungen getroffen und die Bauausführung angepasst. Die mächtigen Zuckerahorne haben jedoch eine beschränkte Lebensdauer. Es muss damit gerechnet werden, dass trotz Pflegemassnahmen in kommenden Jahren der eine oder andere ersetzt werden muss.

3.5. Ausstattung und Beleuchtung

Die Art der Ausstattung wird wie in den ersten beiden Etappen fortgeführt. Das heisst, es werden dieselben Typen von Sitzbänken, Abfallbehältern und wo nötig Absperrpfosten versetzt. Die neuen Kandelaberleuchten haben sich für die Parkwege bewährt und werden weiter verwendet. Somit wird auch dieser Teil des Parks auf gut ausgeleuchteten Wegen durchquert werden können.

3.6. Kunst im öffentlichen Raum

Gemäss den "Allgemeinen Richtlinien über Kunst im öffentlichen Raum" vom 15. Juni 2005 ist für Bauvorhaben mit Publikumsverkehr - dazu gehören insbesondere auch Parkanlagen - ein bestimmter Prozentsatz der Baukosten zu budgetieren. Im Fall des Eulachparks sind dies 1.0 % des Rahmenkredits oder Fr. 102'500.--. Für die Realisierung wurde die 3. Etappe als idealer Parkteil ausgewählt. Deshalb ist der gesamte Betrag im Kostenvoranschlag für die 3. Etappe und somit in vorliegendem Kreditantrag enthalten. Die Durchführung des Auswahlverfahrens obliegt der städtischen Kunstkommission.

3.7. Öffentliche Toilettenanlage

Im Rahmenkredit für den Eulachpark ist auch die Erstellung einer öffentlichen Toilettenanlage enthalten. Nachdem bereits der Stützpunkt der Stadtgärtnerei in der Halle 710 am südlichen Parkrand gebaut wurde und die Halle gesamthaft öffentlich genutzt werden soll, ist es sinnvoll, die Toilettenanlage ebenfalls in die Halle, direkt neben dem geplanten Bistro einzubauen. Das WC wird direkt von aussen, unabhängig vom Bistrobetrieb, zugänglich sein. Die Baukosten sind im Kostenvoranschlag für die 3. Etappe enthalten.

4. Investitionskosten

Der Kostenvoranschlag basiert auf Erfahrungszahlen aus den ersten beiden Etappen und weist eine Genauigkeit von +/- 10% auf.

Bauteile, inkl. Honorare und Nebenkosten:		Kosten:
1	Vorbereitungsarbeiten, Rodungen, Abbrüche	Fr. 86'000
2	Geländegestaltung	Fr. 57'200
3	Eulachgestaltung (Etappe 1, 2)	Fr. 0
4	Wege und Plätze	Fr. 282'900
5	Einbauten und Stützmauern (Etappe 1, 2)	Fr. 0
6	Gebäude, WC	Fr. 200'000
7	Grünflächen und Bepflanzung	Fr. 139'400
8	Ausstattungen (Sitzbänke, Kunst im öff. Raum)	Fr. 238'400
9	Installationen (Beleuchtung, Wasser)	Fr. 45'200

Zwischentotal	Fr.	1'049'100
Mehrwertsteuer 8%	Fr.	83'900
Zwischentotal	Fr.	1'133'000
Reserve Stadtrat ca. 5.0%	Fr.	57'000
Total Anlagekosten / Bruttoinvestition	Fr.	1'190'000
abzüglich bewilligte Projektierungskredite	Fr.	0
Beantragter Kredit	Fr.	1'190'000
Investitionseinnahmen keine	Fr.	0
Nettoinvestition	Fr.	1'190'000

5. Kostenvergleiche

Bei einer gestalteten Fläche von rund 5'000 m² ergeben sich Erstellungskosten von Fr. 200.-- pro m² (ohne öffentliche Toilettenanlage). Sie liegen damit etwas über dem Mittelwert für den gesamten Park (Fr. 173.--/m²). Der Grund liegt in den wesentlich kleineren Bearbeitungsflächen und den Schutzmassnahmen für die bestehenden Bäume. Die Kosten liegen aber immer noch unter den Richtwerten für vergleichbare öffentliche Parkanlagen.

Kostenübersicht Rahmenkredit

	Kosten	Fläche	pro m ²
Total Anlagekosten gemäss Rahmenkredit	Fr. 10'400'000		
Anteil Bauteuerung (Mittelwert 5 %)	Fr. 520'000		
Total Anlagekosten inkl. Teuerung	Fr. 10'920'000	66'000 m ²	Fr. 166.--
Objektkredit 1. Etappe	Fr. 3'780'000	29'000 m ²	Fr. 130.--
Objektkredit 2. Etappe	Fr. 3'840'000	23'000 m ²	Fr. 167.--
Werkhof Stadtgärtnerei	Fr. 645'000		
beantragter Kredit 3. Etappe	Fr. 1'190'000	5'000 m ²	Fr. 200.--
Reserve für 4. Etappe	Fr. 1'465'000	9'000 m ²	Fr. 163.--

6. Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die künftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

		Jahre 1 – 10	Jahre 11 - 30
Kapitalfolgekosten:			
- Abschreibungen: 6.5 % der Nettoinvestition	Fr.	77'350	
- Abschreibungen: 1.75 % der Nettoinvestition			Fr. 20'825
- Kapitalzins: 2.625 % von 2/3 der Nettoinvestition	Fr.	20'825	

- Kapitalzins: 2.625 % von 1/6 der Nettoinvestition Fr. 5'206

Sachfolgekosten:

1.0 % auf dem Wert der Anlage Fr. 11'900 Fr. 11'900

Personalfolgekosten:

- Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage Fr. 25'000 Fr. 25'000

Indirekte Folgekosten

- Keine Fr. 0 Fr. 0

Bruttoinvestitionsfolgekosten Fr. 135'075 Fr. 62'931

Investitionsfolgeerträge:

- Keine 0 0

Nettoinvestitionsfolgekosten Fr. 135'075 Fr. 62'931

Finanzierung

100 % durch Steuergelder

In Steuerprozenten 0.05% 0.02%

Im Voranschlag 2011 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2'543'410.

7. Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen informativen Zwecken bezüglich Kostentransparenz. Diese Kosten sind nutzerorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen und Produkte.

Kapitalfolgekosten:

- Abschreibung: 2.00 % der Nettoinvestition Fr. 23'800
 - Kapitalzins: 2.625 % von 1/2 der Nettoinvestition Fr. 15'619

Jahre 1 - 50

Sachfolgekosten:

- gemäss Erfahrungswerten (5'000 m² x Fr. 2.--) Fr. 10'000

Personalfolgekosten:

- gemäss Erfahrungswerten (5'000 m² x Fr. 5.--) Fr. 25'000

Indirekte Folgekosten

Keine Fr. 0

Bruttoinvestitionsfolgekosten Fr. 74'419

Investitionsfolgeerträge:

./. Keine Fr. 0

Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr Fr. 74'419

8. Termine

Frühling 2011:	Baueingabe, Ausschreibung
Mitte 2011:	Baubeginn
Frühjahr 2012:	Begrünung
Sommer 2012:	Fertigstellung

9. Öffentlichkeitsarbeit

Vertreterinnen und Vertreter von Orts- und Quartiervereinen sowie weitere am Projekt Interessierte wurden vor der Detailprojektierung zu einer Informationsbesprechung eingeladen, an welcher Bedürfnisse angemeldet werden konnten. Das Projekt wurde den Interessenten/Interessentinnen zugestellt. Über das Projekt und den Baufortschritt wird laufend im Internet und mittels Medienmitteilungen informiert.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Technische Betriebe übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- 1) Übersichtsplan Etappierung
- 2) Situations- und Erläuterungsplan mit Visualisierungen
- 3) Plan öffentliche Toilettenanlage in Halle 710
- 4) Fotoblatt bestehende Situation



Departement Technische Betriebe
Stadtgärtnerei



EULACHPARK Ettappierung



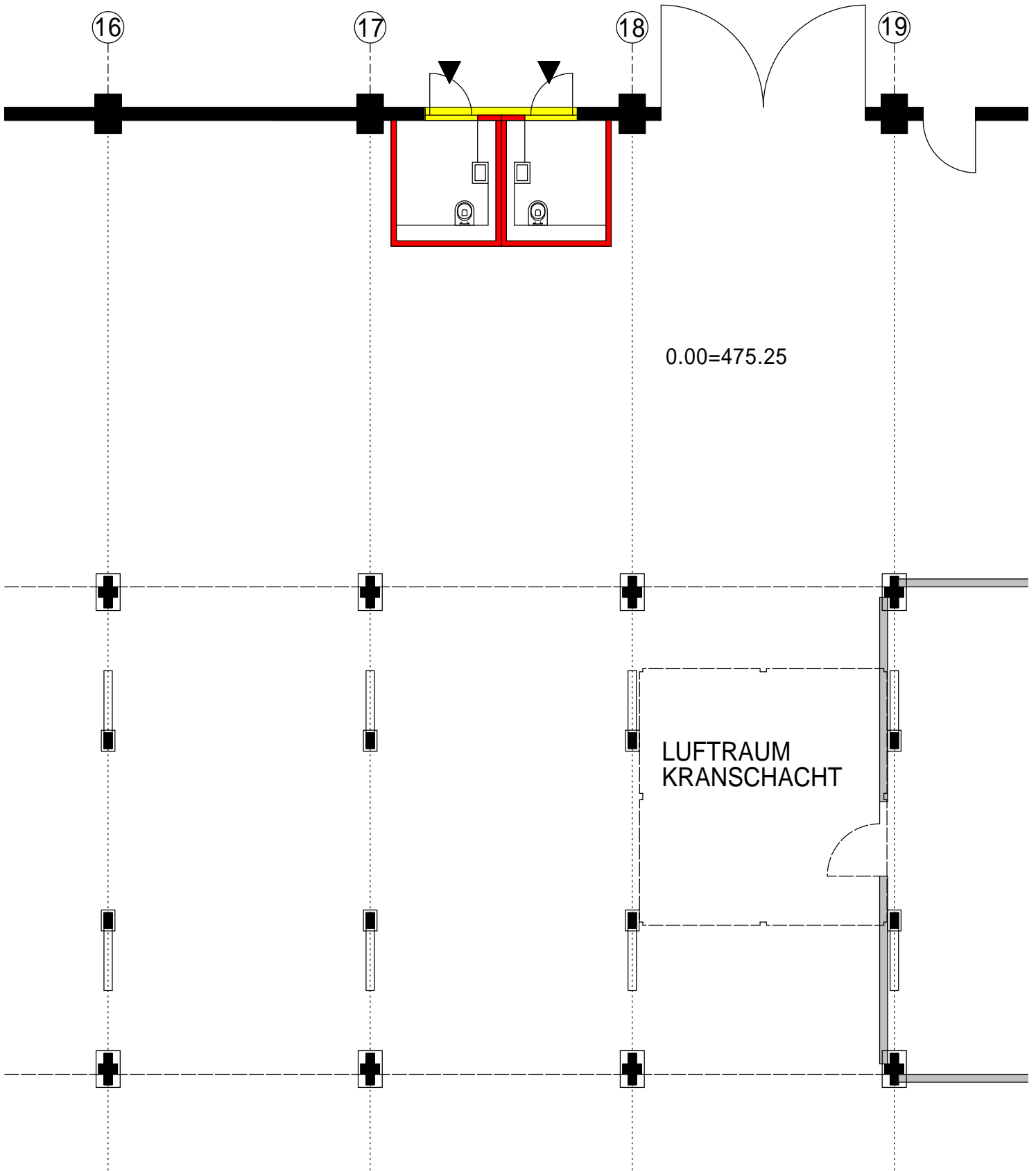
Blick in westliche Richtung mit langer Sitzbank und Staudenbeeten



Blick in südliche Richtung

EULACHPARK

WC PARK



Eulachpark 3. Etappe Fotoblatt bestehende Situation



Hauptzugang zur 3. Etappe des Eulachparks aus Richtung Oberwinterthur. Alte Buswendeschleife.



Blick in südöstlicher Richtung. Skulptur "Der zerrissene Mensch" von Michael Keller und Hans-Karl Angele. Im Hintergrund das TMZ-Schulhaus.



Nördlicher Parkrand längs Hegifeldstrasse. Im Hintergrund der Hauptzugang.