

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Objektkredit von Fr. 675'000.-- für den Einbau eines Revierstützpunktes in die Halle 710 beim Eulachpark in Neuhegi

Antrag:

Für den Einbau eines Revierstützpunktes in die Halle 710 beim Eulachpark in Neuhegi wird zu Lasten des genehmigten Rahmenkredits von Fr. 10'250'000.-- (Volksentscheid vom 27. November 2005) ein Objektkredit von Fr. 675'000.-- (inkl. MWSt) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 750 000/501 062, Objekt 12641, bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungs- und die mehrwertsteuerbedingten Mehr- oder Minderkosten. Massgebender Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. Oktober 2008.

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). Am 17. November 2008 beschloss der grosse Gemeinderat den Ausführungskredit von Fr. 3'840'000 für den Bau der zweiten Etappe. Der vorliegend beantragte Stützpunkt war im bewilligten Gesamtprojekt als separate Einzelbaute in der zweiten Etappe vorgesehen. Nachdem die Stadt die an den Eulachpark angrenzende Parzelle mit der Halle 710 erworben hat, ist es sinnvoll, den Stützpunkt in diesem Gebäude zu integrieren. Der Park profitiert davon, dass keine Grünfläche überbaut werden muss. In der Weisung für den Bau der zweiten Etappe wurde auf dieses Vorgehen hingewiesen. Die Lage des Stützpunktes gleich angrenzend an den Park wird sich positiv auf die Unterhaltskosten für den Park auswirken und wird zudem eine gewisse soziale Kontrolle durch die Mitarbeitenden der Stadtgärtnerei ermöglichen.

2. Bedarf

Die Hauptabteilung Grünanlagen der Stadtgärtnerei, welche für den Unterhalt des städtischen Grüns verantwortlich ist, ist in 6 Gruppen organisiert. Eine Regiegruppe ist für Spezialaufgaben im ganzen Stadtgebiet tätig und eine Gruppe stellt den rückwärtigen Dienst für die ganze Stadtgärtnerei sicher. Diese zwei Gruppen sind im "Büel" an der Hochwacht-

strasse 23 stationiert. Die vier Unterhaltsgruppen teilen sich das gesamte Stadtgebiet auf und sind mit ihren je 8 bis 10 Mitarbeitenden für die in ihrem Revier liegenden städtischen Grünanlagen verantwortlich. Das Revier 4 beinhaltet hauptsächlich den Stadtkreis Oberwinterthur mit den angrenzenden Aussenwachen. Als Stützpunkt dient heute der Ökonomieteil einer städtischen Liegenschaft an der Frauenfelderstrasse 36. Als Folge der stetigen Modernisierung des Fahrzeug- und Maschinenparks und der Reorganisation von fünf auf vier Reviere wurden diese Räumlichkeiten sehr eng. Es können längst nicht mehr alle Maschinen und Fahrzeuge im Gebäude eingestellt werden. Zudem ist die Sicherheit der Mitarbeitenden, welche im Obergeschoss Winterarbeiten verrichten oder die Mittagspause verbringen, nicht gewährleistet; im Untergeschoss des Holzgebäudes sind Fahrzeuge und Maschinen eingestellt. Der Gebäudeumschwung ist für einen derartigen Gartenunterhaltsbetrieb völlig ungenügend. Er wurde durch Landverkauf vor einigen Jahren noch zusätzlich geschmälert.

Mit dem Eulachpark und als Folge der Wachstumsdynamik des gesamten Gebiets Neuhegi (dem früheren Entwicklungsgebiet Oberwinterthur), verlagert sich der Einsatzschwerpunkt des Reviers nach Süden. Ein neuer Standort im oder am Eulachpark drängt sich deshalb geradezu auf.

Das Raumprogramm für den neuen Stützpunkt beinhaltet:

Einstellplätze für	2 Lieferwagen	40 m ²
	3 Kleinlieferwagen	36 m ²
	Anhänger	10 m ²
	Gartenunterhaltsmaschinen	20 m ²
	Unterhaltsgeräte und Werkzeuge	15 m ²
Regale für	Kleingeräte und Werkzeuge	12 m ²
	Kleinmaterialien, Treibstoffe, Farben	8 m ²
Lagerflächen für	Gartenbaumaterialien, Dünger etc.	30 m ²
	Ausstattungen, Bänke etc.	40 m ²
Werkplatz für	kleinen Geräte- und Ausstattungsunterhalt	20 m ²
Für 10 Mitarbeitende	Vorraum für Schmutz- und Nasskleider	12 m ²
	Garderoben, Duschen für Damen / Herren	30 m ²
	WC für Damen / Herren	12 m ²
	Aufenthalts- und Essraum	25 m ²
	Büro	6 m ²
Bewegungsflächen	Erschliessung innerhalb Gebäude	<u>34 m²</u>
Total		<u>350 m²</u>

3. Projekt

Die Räumlichkeiten für den Stützpunkt werden eingeschossig, winkelförmig in die Halle eingebaut. Es entsteht ein Lichthof, der das grossflächige, über die ganze Fassade reichende Fenster freihält; der westliche Teil der Halle wird dadurch nicht vom einfallenden Licht abgeschnitten. Dieser Lichthof kann als Einstellraum für Kübelpflanzen, Parkmobiliar und dergleichen verwendet werden. Die Decke über den neuen Räumlichkeiten wird begehbare gemacht, sodass die bestehende Galerie erweitert werden kann und bei einer künftigen kulturellen Nutzung der Halle interessante Möglichkeiten ergibt.

Zwei Drittel der neuen Räume werden als Einstellhalle für Lieferwagen und Maschinen sowie zur Lagerung von Werkzeugen und Material genutzt. Dieser Teil ist unbeheizt. Die Personalräume sind beheizt. Ein Aufenthaltsraum mit Kochnische, ein kleines Büro, zwei Garderoben mit Duschen und zwei WC werden erstellt. In die Nordfassade werden ein Falttor und zwei Türen eingebaut.

Für die Wände und Decken der Einbauten können vorgefertigte Holzelemente verwendet werden. Die Bodenbeläge in der Einstellhalle können bestehen bleiben, diejenigen in den Personalräumen müssen erneuert werden.

Die Dimensionierung der Einbauten richtet sich nach dem aktuellen Bedarf, Raumreserven sind keine eingeplant.

4. Nutzungskonzept Hauptteil Halle 710

Der Einbau des Revierstützpunkts ist mit der Planung eines Umnutzungs- und Umbauprojekts für die gesamte Halle 710 koordiniert. Da der Stützpunkt baulich und betrieblich vollständig autonom funktioniert, bestehen aber weder zur Nutzung noch zum Umbau der übrigen Halle Abhängigkeiten. Der Kreditantrag für deren Grundausbau als Voraussetzung für eine multifunktionale Umnutzung, wird dem GGR im Herbst 2009 in einer separaten Weisung unterbreitet. Das entsprechende Konzept wird hier lediglich zur Information erläutert.

Die Halle 710 liegt an einer zentralen Schnittstelle zwischen dem entstehenden Eulachpark und dem rasch wachsenden neuen Stadtteil sowie im Bereich der zukünftigen zentralen Langsamverkehrsachse Else-Züblin-Strasse. Aufgrund dieser Lage sollen für das Grundstück langfristig alle Nutzungs-Optionen offen gehalten werden. Kurz- und mittelfristig soll die Halle für öffentliche Aktivitäten mit Bezug zum Park wie zum entstehenden Stadtteil dienen. Mit der Umnutzung kann ein Grundstein für die soziokulturelle Entwicklung Neuhegis gelegt, eine Infrastruktur für vielfältigste temporäre Veranstaltungen geschaffen und der Eulachpark mit einer Einrichtung zu dessen Belebung und sozialer Kontrolle vervollständigt werden.

Vorgesehen sind ein Ausbau des Hallenkopfs Ost sowie die Realisierung der notwendigen Massnahmen im Hallen-Mittelteil. Als Bedingung für dessen Nutzung als unbeheizte "Kalthalle" müssen feuerpolizeiliche Vorschriften erfüllt, Galerie-Abschränkungen errichtet, sowie eine minimale technische Grundausstattung gewährleistet werden. Mit diesem Ausbau wird mit dem Einsatz beschränkter finanzieller Mittel die Voraussetzung für eine multifunktionale Nutzung der Halle inkl. Galerie geschaffen. Er ermöglicht es, die Halle für unterschiedlichste temporäre Veranstaltungen zu nutzen, wie zum Beispiel für: Jugend-kulturelle Spiel- und Sportanlässe (Street-Basketball, mobile Skaterparkelemente), künstlerische Aktivitäten und Ausstellungen (offene Grossateliers, Installationen), (sozio-) kulturelle Anlässe (Quartierveranstaltungen, Flohmärkte, spezielle Theateraufführungen), Aktivitäten mit Bezug zum Eulachpark (Schlechtwetter-Variante für Open-Air Kinos) oder auch für kommerzielle Veranstaltungen (Modeschauen, Messen). Die Bereitstellung einer technischen Infrastruktur in Form dezentraler Servicestellen (Wasser, Abwasser, Elektrizität), bietet die Möglichkeit, Nutzungen nach den jeweiligen Bedürfnissen anzuordnen. Das flexible und kostengünstige Ausbaukonzept erlaubt es zudem, die Nutzung des Mittelteils sporadisch den Bedürfnissen, welche sich aus der Entwicklung des Stadtteils ergeben, anzupassen, bzw. neu auszurichten.

Im Hallenkopf Ost sollen ein - im Quartier dringend gewünschter - Gastrobetrieb mit Bezug zum Eulachpark und ein Raum für Quartierbedürfnisse eingerichtet werden. Die baulichen Massnahmen sind auf die bestehenden Einbauten ausgerichtet und dem Charakter der Halle entsprechend ist ein tiefer Ausbaustandard vorgesehen.

5. Investitionsausgaben

5.1. Investitionskosten

Der Kostenvoranschlag basiert auf Richtofferten und Erfahrungszahlen und ist als Zusammenfassung nach BKP gegliedert. Die Genauigkeit beträgt +/- 10 %.

Hauptgruppen nach BKP:		Gesamt:
11 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	40'000
21 Rohbau (Baumeister, Montagebau)	Fr.	260'000
22 Ausbau (Fenster, Türen, Tore, Schreiner)	Fr.	95'000
23 Installationen (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär)	Fr.	107'000
28 Bodenbeläge	Fr.	30'000
59 Baunebenkosten und Honorare	Fr.	83'000
Reserve des Stadtrates (ca. 5 %)	Fr.	60'000
	Fr.	

Total Anlagekosten inkl. MWSt. / Bruttoinvestition / beantragter Kredit	Fr.	675'000
--	------------	----------------

Es sind keine Investitionseinnahmen zu erwarten.

Nettoinvestition	Fr.	675'000
-------------------------	------------	----------------

5.2. 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, fliessen in die künftige Laufende Rechnung ein und bilden die Grundlage für die Finanzierung der Investitionen.

<i>Kapitalfolgekosten:</i>		<i>Jahre 1 - 10</i>	<i>Jahre 11 - 30</i>
- Abschreibungen: 6.5 % der Nettoinvestition	Fr.	43'875	
- Abschreibungen: 1.75 % der Nettoinvestition			Fr. 11'813
- Kapitalzins: 3.25 % von 2/3 der Nettoinvestition	Fr.	14'625	
- Kapitalzins: 3.25 % von 1/6 der Nettoinvestition			Fr. 3'656

<i>Sachfolgekosten:</i>			
2.0 % auf der Nettoinvestition	Fr.	13'500	Fr. 13'500

<i>Personalfolgekosten, indirekte Folgekosten:</i>			
keine Erhöhung infolge der Investition	Fr.	0	Fr. 0

Mietkosten:

Da mit dem Umzug des Revierstützpunktes von der Frauenfelderstrasse 36 in die Halle 710 die Mietkosten für den alten Standort entfallen und die Halle 710 im Rohbau belegt wird, kann per

Saldo von einer unmassgeblichen Mietzinsänderung ausgegangen werden.

Bruttoinvestitionsfolgekosten	Fr. 72'000	Fr. 28'969
Investitionsfolgeerträge: keine	Fr. 0	Fr. 0
Nettoinvestitionsfolgekosten	Fr. 72'000	Fr. 28'969

Finanzierungsart

100 % durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten

Im Voranschlag 2009 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2'126'829

0.03%

0.01%

5.3 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen der Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und ermöglichen den Institutionen die Berechnung der Preise der Dienstleistungen und Produkte.

Kapitalfolgekosten:

- Abschreibung: 3.0% der Nettoinvestition	Fr.	Jahre 1 - 33 20'250
- Kapitalzins: 3.25 % auf 50% der Nettoinvestition	Fr.	10'969

Sachfolgekosten:

2.0 % auf der Nettoinvestition	Fr.	13'500
--------------------------------	-----	--------

Personalfolgekosten, indirekte Folgekosten:

keine Erhöhung infolge der Investition	Fr.	0
--	-----	---

Bruttoinvestitionsfolgekosten **44'719**

Investitionsfolgeerträge: keine Fr. 0

Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr **44'719**

6. Termine

Die Realisierung soll parallel zur Erstellung der zweiten Etappe des Eulachparks erfolgen. Es sind folgende Eckdaten vorgesehen:

- Baubeginn Herbst 2009
- Bauende Frühjahr 2010

Die Inbetriebnahme soll zusammen mit der Einweihung des Eulachparks stattfinden.

7. Öffentlichkeitsarbeit

Über den Fortschritt des Projekts wird zusammen mit dem Bauablauf der zweiten Etappe Eulachpark im Internet und über die Medien informiert. Anlässlich des Einweihungsfestes für den Park im Sommer 2010 hat die Bevölkerung Gelegenheit, auch den Stützpunkt zu besichtigen.

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:

- Situationsplan A3, Eulachpark Etappe 2
- Plan A3, Revierstützpunkt Stadtgärtnerei, Halle 710

0 5m 10m 20m 30m 40m 50m

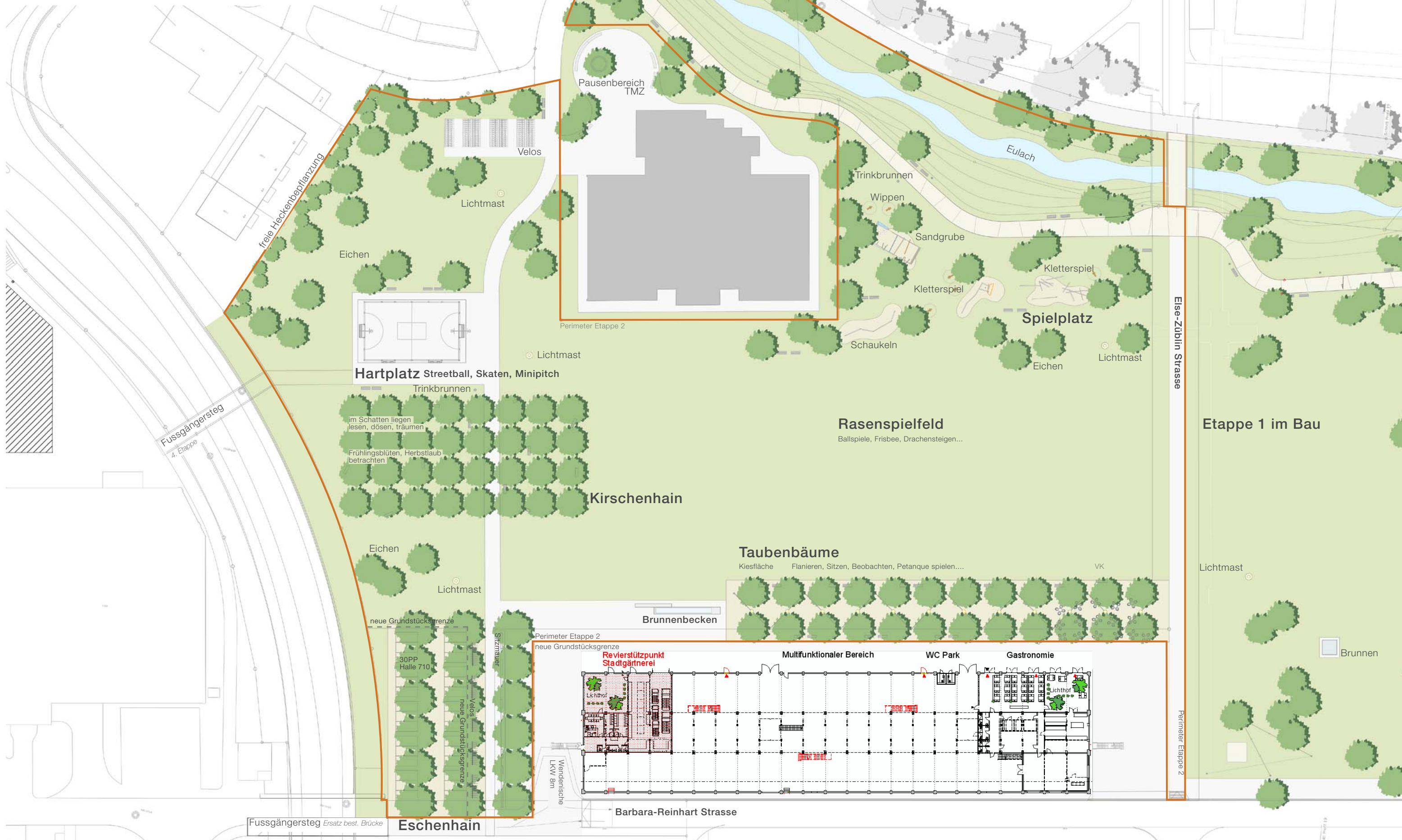


Departement Technische Betriebe
Stadtgärtnerei

Stadt Winterthur

EULACHPARK

Etape 2 Situations- und Erläuterungsplan



Pausenbereich TMZ

Velos

Lichtmast

freie Heckenbepflanzung

Eichen



Hartplatz Streetball, Skaten, Minipitch

Lichtmast

Trinkbrunnen

im Schatten liegen
lesen, dösen, träumen

Frühlingsblüten, Herbstlaub
betrachten

Kirschenhain

Eichen

Lichtmast

neue Grundstücksgrenze

30PP
Halle 710

neue Grundstücksgrenze

Sitzmauer

Perimeter Etappe 2
neue Grundstücksgrenze

Brunnenbecken

Taubenbäume

Kiesfläche Flanieren, Sitzen, Beobachten, Petanque spielen...

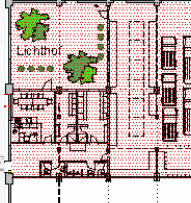
VK

Revierstützpunkt
Stadtgärtnerei

Multifunktionaler Bereich

WC Park

Gastronomie



Barbara-Reinhart Strasse

Fussgängersteg Ersatz best. Brücke

Eschenhain

Eise-Zübin Strasse

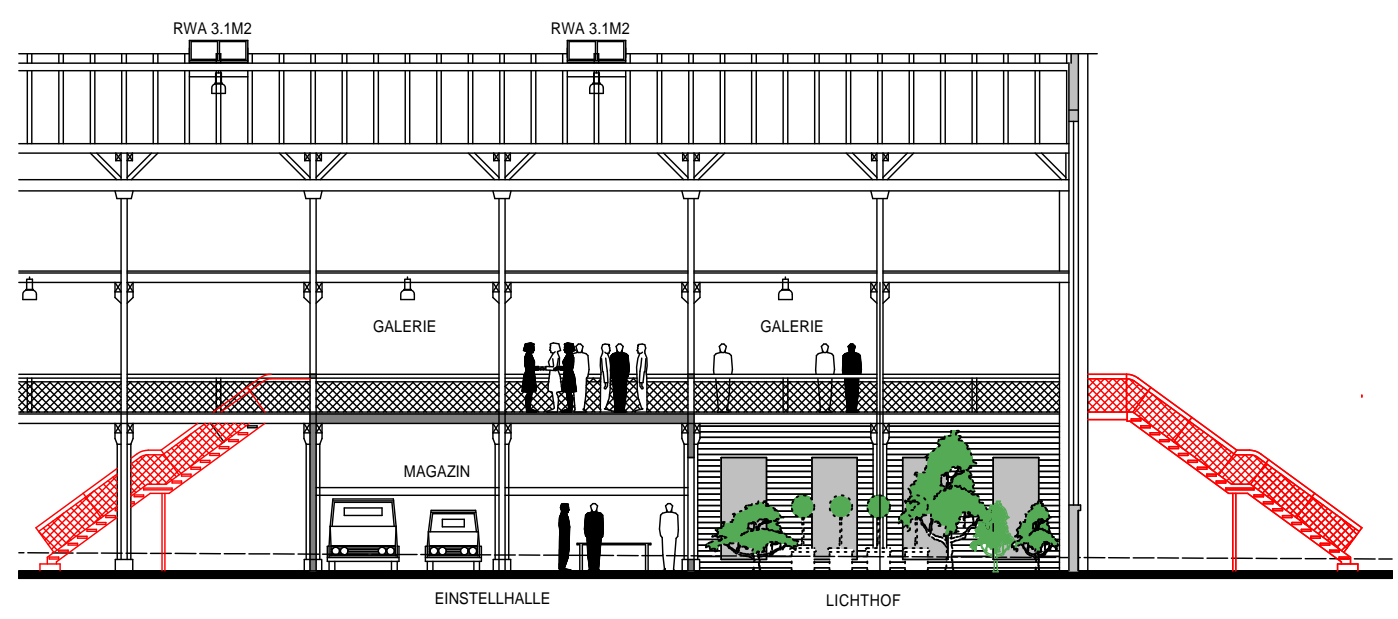
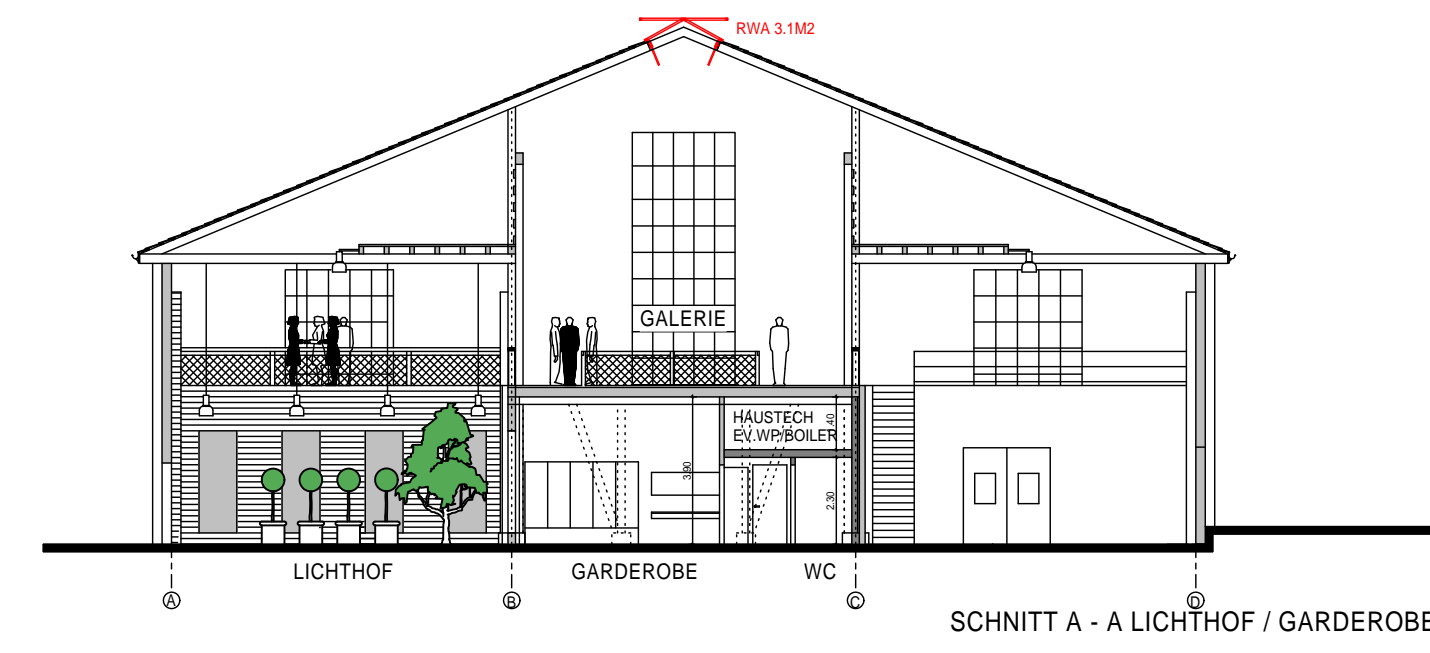
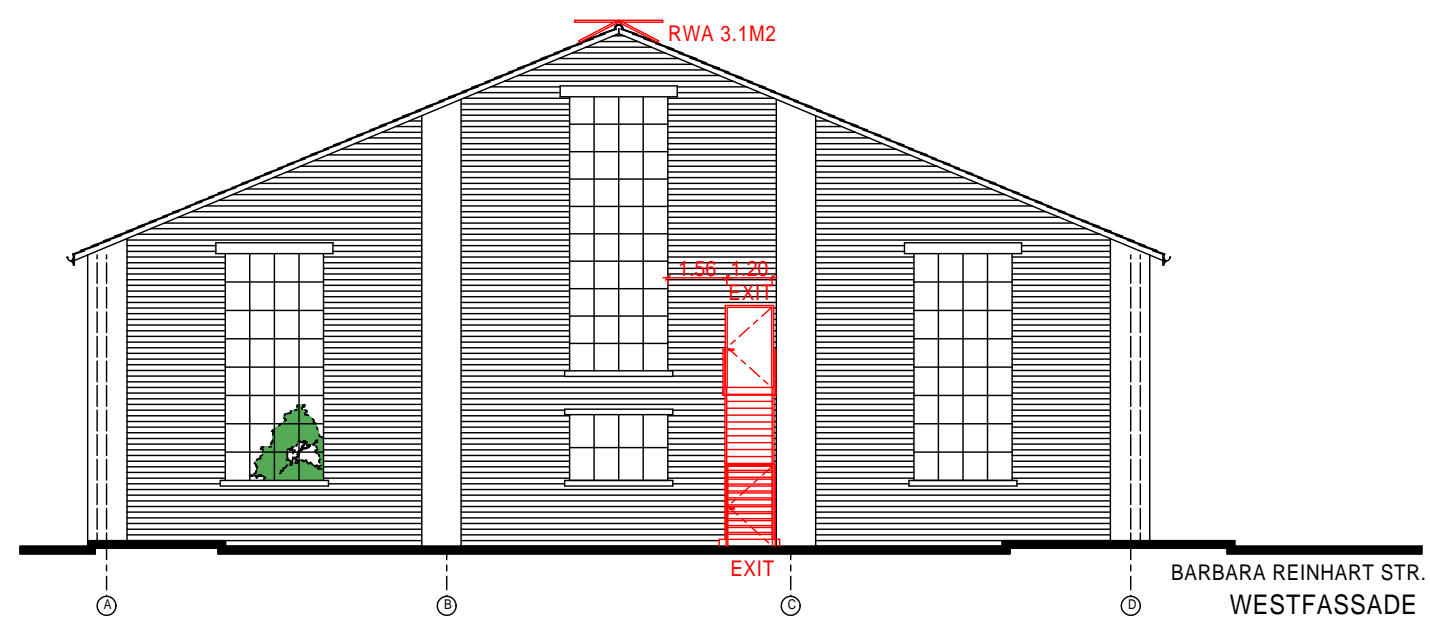
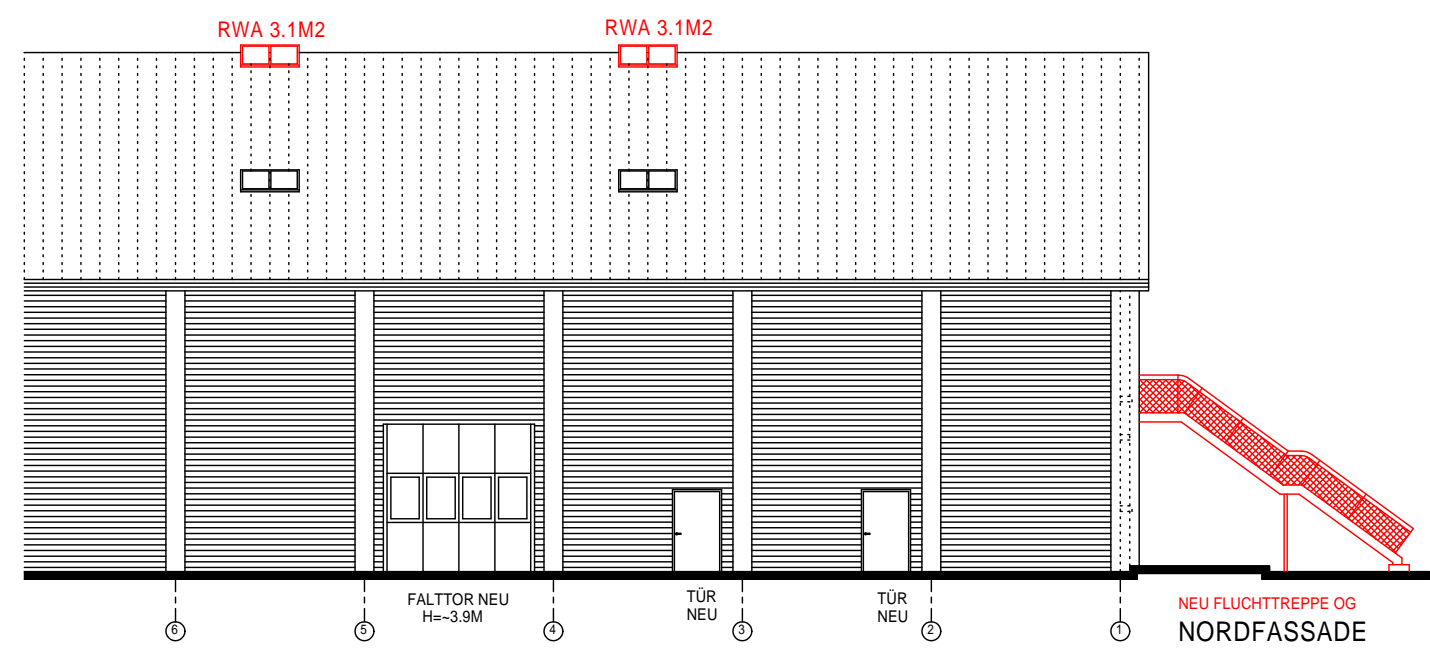
Etape 1 im Bau

Lichtmast

Brunnen

Perimeter Etappe 2

Departement Technische Betriebe
 Stadtgärtnerei
REVIERSÜTZPUNKT EULACHPARK
EINBAU HALLE 710 ÜBERSICHTSPLAN 1:200



SCHNITT D - D LICHTHOF / DEPOT

