

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von Fr. 1'840'000.-- für die Umgestaltung des Brühlgutparks an der Zürcherstrasse

Antrag:

Für die Umgestaltung des Brühlgutparks an der Zürcherstrasse wird ein Kredit von Fr. 1'840'000.-- (inkl. MWSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 750 000 / 501 062, Objekt 12794, des Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die teuerung- und die mehrwertsteuerbedingten Mehr- oder Minderkosten. Massgebender Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. Oktober 2007.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Der Brühlgutpark hat eine wichtige Funktion als Freiraum für die Quartiere und durch seine Lage an der Zürcherstrasse als Imagerträger für die ganze Stadt. Das Projekt im Umfang von rund Fr. 1,9 Mio. baut auf den noch vorhandenen Qualitäten auf, gibt dem Park aber ein zeitgemässes, interessantes Aussehen und soll Anziehungspunkt für die Bevölkerung nördlich der Zürcherstrasse und im umgenutzten Sulzerareal werden. Der Park dürfte künftig auch wieder intensiver durch die Anliegerinnen und Anlieger (Schulen, Altersheim, Büros) genutzt werden. Die Bauzeit wird auf ein Jahr veranschlagt, sodass der Park im Frühjahr 2010 eingeweiht werden könnte.

2. Ausgangslage

Der Park wurde vor rund 140 Jahren als so genannter Landschaftsgarten angelegt. Ein Teil wurde mit dem Alterszentrum Brühlgut überbaut. Abgesehen vom Ersatz der Möblierung und der Spielgeräte sowie dem Anlegen eines Teiches wurden in all den Jahren keine substanziellen Erneuerungen vorgenommen.

Am 24. Mai 2003 reichte der Quartierverein Tössfeld-Brühlberg Winterthur dem Stadtrat eine Petition mit 162 Unterschriften "Hilfe, unser Park erstickt!" ein. Hauptanliegen war, dass der Park wieder attraktiver gestaltet werde und in Zukunft den vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht werden solle. "Wir müssen zusehen, wie Abfallprobleme, Drogenkonsum und Vandalismus überhand nehmen... Der Park kostet Unterhalt - immer mehr -, bringt aber immer weniger Menschen Nutzen."

3. Freiraumplanung und Gestaltungsstudien

Um die grösseren Zusammenhänge zu analysieren und Massnahmen aufzuzeigen, wurde ein Freiraumkonzept Brühlberg-Tössfeld erarbeitet. Im Konzept wurden die Freiraumqualitäten, Verbindungen und Vernetzungen, Nutzungen und Erreichbarkeit der zwei Quartiere untersucht. In einem zweiten Teil wurden sieben bestehende öffentliche und halböffentliche Grünanlagen innerhalb des Perimeters detailliert analysiert und nach den Kriterien Imageprägung, Realisierbarkeit, Dringlichkeit, Nutzungserweiterung und -potenzial bewertet. Die Synthese ergab, dass für den Brühlgutpark der grösste Handlungsbedarf in den Quartieren Brühlberg und Tössfeld besteht und dabei im Verhältnis zu den aufzuwendenden Mitteln der grösste Nutzen erzielt werden kann. Insbesondere durch die rasch erfolgende Umnutzung des Sulzer-Areals wird der Park für die dort lebenden und arbeitenden Menschen in Zukunft wichtig werden. Auch unter dem Gesichtspunkt "Aufwertung der Zürcherstrasse" kommt dem Brühlgutpark eine grosse Bedeutung zu.

Zusammen mit Vertreter/innen des Quartiers wurden Grundlagen bezüglich der künftigen Nutzung und Gestaltung des Parks erarbeitet, die in einen Studienauftrag einfließen. Das Hauptziel lautete: "Mit dem Studienauftrag sollen Lösungsvorschläge für die Umgestaltung erarbeitet werden. Die neu gestaltete Anlage soll eine markante Aufwertung des Orts darstellen und die Funktion eines Stadtteilparks mit möglichst breit gefächerten öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten übernehmen. Die Lage an der wichtigsten Einfallsstrasse Winterthurs erfordert nicht eine nur introvertierte Ausrichtung. Der Park muss auch das Strassenbild positiv prägen."

Von den vier Entwürfen beurteilte das Beurteilungsgremium denjenigen des Winterthurer Büros Rotzler Krebs Partner GmbH, Landschaftsarchitekten BSLA, als das beste Projekt. Die Jury hielt in ihrem Bericht fest: "Das Projekt verblüfft durch die Reduktion auf das Wesentliche und die Qualitäten, die sich auch beim vertieften Studium bestätigen. Die dem ehemaligen Landschaftsgarten nachempfundene, an eine Zelle erinnernde Form des Pleasuregroundes, erweist sich als stimmiges und prägnantes Zeichen zur Wiedererkennung des Ortes. Die Zurückhaltung bei der Ausstattung lässt Möglichkeiten offen, weitere Nutzungswünsche zu realisieren. Das Projekt, von der historischen Analyse über das ganzheitliche Konzept bis zum differenzierten Betonband, wird als sehr wertvoller Beitrag gewürdigt. Die städtebauliche Einbindung wird als überzeugend beurteilt."

4. Projektbeschreibung

4.1. Bestand

Historische Plandarstellungen und Fotografien zeigen den um 1870 von Conrad Loewe geschaffenen Brühlgutpark als zeittypischen Landschaftsgarten, der geprägt ist durch eine freie Wegführung, eine reich strukturierte Parkvegetation und vielfältige Blickbezüge. Heute ist der Brühlgutpark durch dichte Bestockung und Einbauten zergliedert und nicht mehr als zusammenhängende Parkanlage erlebbar. Vor allem das Alterszentrum ist vom öffentlichen Parkbereich abgetrennt und der unübersichtliche Radweg führt zu gefährlichen Konflikten mit Parkbesuchenden und spielenden Kindern. Die bisherige Trennung von Radweg aus Betonpflastersteinen und locker eingekiestem Fussweg hat sich nicht bewährt. Die Nutzbarkeit des Parks und die Aufenthaltsqualität sind wegen des undefinierten Abschlusses zur Zürcherstrasse und der nicht mehr zeitgemässen Ausstattung im heutigen Zustand eingeschränkt.

4.2. Gestaltungsidee

Bei der vorgeschlagenen Aufwertung werden die versteckten Qualitäten des bestehenden Parks geweckt. Die prägnante Gestaltung gibt dem Park eine unverwechselbare Identität und eine hohe Gebrauchsfähigkeit für verschiedene Alters- und Bevölkerungsgruppen. Durch einen neuen Treppenaufgang und die ausgelichtete Bepflanzung werden die Umgebung des Alterzentrums und der Brühlgutpark zu einem "Park der Generationen" verbunden. Im Projektverlauf wurde auch eine Neugestaltung des Eingangsbereichs vor dem Alterszentrum vorgeschlagen. Die Weiterbearbeitung musste aber aus Kostengründen und in Absprache mit dem Departement Soziales aufgegeben werden.

Der Veloweg wird durch eine übersichtlichere Führung und die Ausbildung als kombinierter Fuss- und Radweg besser in den Park integriert. Die bestehenden Gefahrenstellen an den Fussgänger- / Velokreuzungen werden entschärft. Der vorgesehene unterhaltsfreundliche "Stabilizer-Belag" ist ein verdichteter Kiesbelag mit gebundener Belagsdecke und für Fahrräder, Rollstühle und Rollatoren gut befahrbar sowie angenehm begehbar.

Die zentrale Rasenfläche bildet die "soziale Mitte" des Parks und ist vielfältig nutzbar für Ball- und Bewegungsspiele. Die Rasenfläche wird durch ein bodenbündiges Belagsband eingefasst, welches örtlich als Sitzkante angehoben wird. Ein geschwungener Weg umspielt die Rasenfläche und bildet kleinräumige Sitznischen mit bequemen Parkbänken. Der vorhandene Trinkbrunnen wird in den ruhigeren Parkbereich versetzt.

Ein hoher Staketenzaun bildet einen prägnanten und sicheren Abschluss zur stark befahrenen Zürcherstrasse. Die transparente Konstruktion mit leicht verdrehten Stahlprofilen zeichnet ein filigranes Ornament und lässt die Sicht in den Park offen.

4.3. Bepflanzung

Der zum Teil 140 Jahre alte Baumbestand wird kontinuierlich verjüngt. Grundlage dazu bilden durch einen externen Baumpflegespezialisten erstellte Gutachten über die Vitalität der Bäume. Insbesondere die Buchen haben mit diesem hohen Alter ihre Lebenserwartung als Stadtbäume weit übertroffen. Sie müssten auch ohne Umgestaltung in den nächsten Jahren gefällt werden. Angestrebt wird eine räumlich gestaffelte Baum- und Strauchpflanzung mit abgestimmten Wuchshöhen, Grüntönen und Blüten, die eine malerische Parkatmosphäre prägen. Einen besonderen Akzent bildet eine neu gepflanzte Gruppe weissblühender Taschentuchbäume vor der grossen Blutbuche. Der düstere Unterwuchs wird ausgelichtet und unpassende Nadelgehölze werden ersetzt. Duftende Blütensträucher, wie Flieder, Pfeifenstrauch und Schneeball bilden mit immergrünen Buchssträuchern eine raumbildende Rahmenpflanzung. In den Randzonen bilden unterhaltsarme Flächenpflanzungen eine naturnahe Waldbodenvegetation mit Efeu, Farnen und eingestreuten Schattenstauden. Durch diese Massnahmen wird der Park übersichtlicher und einsehbar, was die Sicherheit für die Parkbesucher/innen erhöht.

4.4. Ausstattung

Der Spielbereich ist für unterschiedliche Altersgruppen konzipiert: ein Sandkasten mit breiter Umrandung für Kleinkinder, ein Kletterspielplatz mit Fallschutz unter Bäumen für grössere Kinder und die offene Spielwiese mit Sitzrand für Jugendliche. Bequeme Sitzbänke und Abfallbehälter sind entlang dem Rundweg in angemessener Zahl angeordnet.

Die Parkwege und der Veloweg werden mit Mastleuchten zurückhaltend ausgeleuchtet und berücksichtigen die Sicherheitsbedürfnisse der Passantinnen und Passanten. Die öffentliche Toilette wird behindertengerecht gestaltet. Eine allfällige Sanierung und bauliche Anpassungen des Toilettengebäudes sind nicht Bestandteil der Parkgestaltung.

5. Investitionsausgaben

5.1. Investitionskosten

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

Hauptgruppen nach EKG:	Kosten :	
A1 Studien, aufgelaufene Projektierungskosten	Fr.	80'000.00
B1 Rodungen, Baumschutz, Abbrüche	Fr.	138'000.00
T1 Terraingestaltung	Fr.	128'000.00
T4 Grünflächen, Bepflanzung, Ansaaten	Fr.	613'000.00
T5 Hartflächen, Wege und Plätze	Fr.	277'000.00
T6 Einfriedungen	Fr.	142'000.00
T7 Werkleitungen und Kanalisation	Fr.	113'000.00
T8 Ausstattungen, Sitzbänke, Spielgeräte, Brunnen	Fr.	358'000.00
Zwischentotal	Fr.	1'849'000.00
Reserve Stadtrat, ca. 4 %	Fr.	71'000.00

Total Anlagekosten inkl. 7.6 % MWSt. / Bruttoinvestition **Fr. 1'920'000.00**

abzüglich bewilligter
und beanspruchter Projektierungskredit **Fr. -80'000.00**

beantragter Kredit **Fr. 1'840'000.00**

Es sind keine Investitionseinnahmen von Kanton
oder Bund zu erwarten.

Nettoinvestition **Fr. 1'840'000.00**

Der Umgestaltungsperimeter umfasst eine Fläche von 8'150 m². Dies ergibt Baukosten von 235.-- Franken pro Quadratmeter. Referenzobjekte in anderen Städten liegen meist über 300.-- Franken (bis 500.--) pro Quadratmeter. Der Eulachpark (Fr. 173.--/m²) eignet sich nicht als Vergleichsprojekt, weil dieser um ein Vielfaches grösser ist und die bestehende Situation beim Projekt nicht zu berücksichtigen war.

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

Kapitalfolgekosten:		Jahre 1 - 10	Jahre 11 - 50
- Abschreibungen: 6.5 % der Nettoinvestition	Fr.	119'600	
- Abschreibungen: 1.75 % der Nettoinvestition			Fr. 32'200
- Kapitalzins: 3.25 % von 2/3 der Nettoinvestition	Fr.	39'867	
- Kapitalzins: 3.25 % von 1/6 der Nettoinvestition			Fr. 9'967

Sachfolgekosten:

0 % auf dem Investitionswert

(keine Erhöhung gegenüber bisherigen Kosten) Fr. 0 Fr. 0

Personalfolgekosten:

(keine Erhöhung gegenüber bisherigen Kosten) Fr. 0 Fr. 0

Bruttoinvestitionsfolgekosten Fr. 159'467 Fr. 42'167

Investitionsfolgeerträge:

keine Fr. 0 Fr. 0

Nettoinvestitionsfolgekosten Fr. 159'467 Fr. 42'167

Finanzierungsart

100 % durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten

0.08 % 0.02 %

Im Voranschlag 2008 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 1'982'911

5.3. Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

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

Kapitalfolgekosten:

Jahre 1 - 50

- Abschreibung: 2.0% der Nettoinvestition Fr. 36'800

- Kapitalzins: 3.25 % auf 50% der Nettoinvestition Fr. 29'900

Sachfolgekosten:

(keine Erhöhung gegenüber bisherigen Kosten) Fr. 0

Personalfolgekosten:

(keine Erhöhung gegenüber bisherigen Kosten) Fr. 0

Bruttoinvestitionsfolgekosten Fr. **66'700**

Investitionsfolgeerträge:

./. keine Fr. 0

Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr Fr. 66'700

Die Investitionsplanung ist wie folgt anzupassen:

Programm 2008: Fr. 300'00.-- (bisher)

Programm 2009: Fr. 1'540'000.--

6. Termine

Nach der Kreditgenehmigung soll mit der Detailprojektierung begonnen werden und die Baueingabe erfolgen. Der Baubeginn ist für Anfang 2009 und der Bauabschluss auf Frühjahr 2010 vorgesehen.

7. Öffentlichkeitsarbeit

Es ist vorgesehen, das Projekt weiterhin mit interessierten Kreisen (Quartierverein, Anliegerinnen/Anlieger) zu begleiten. Über den Baufortschritt wird im Internet berichtet. Nach Abschluss soll mit dem Quartierverein ein Einweihungsfest stattfinden.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

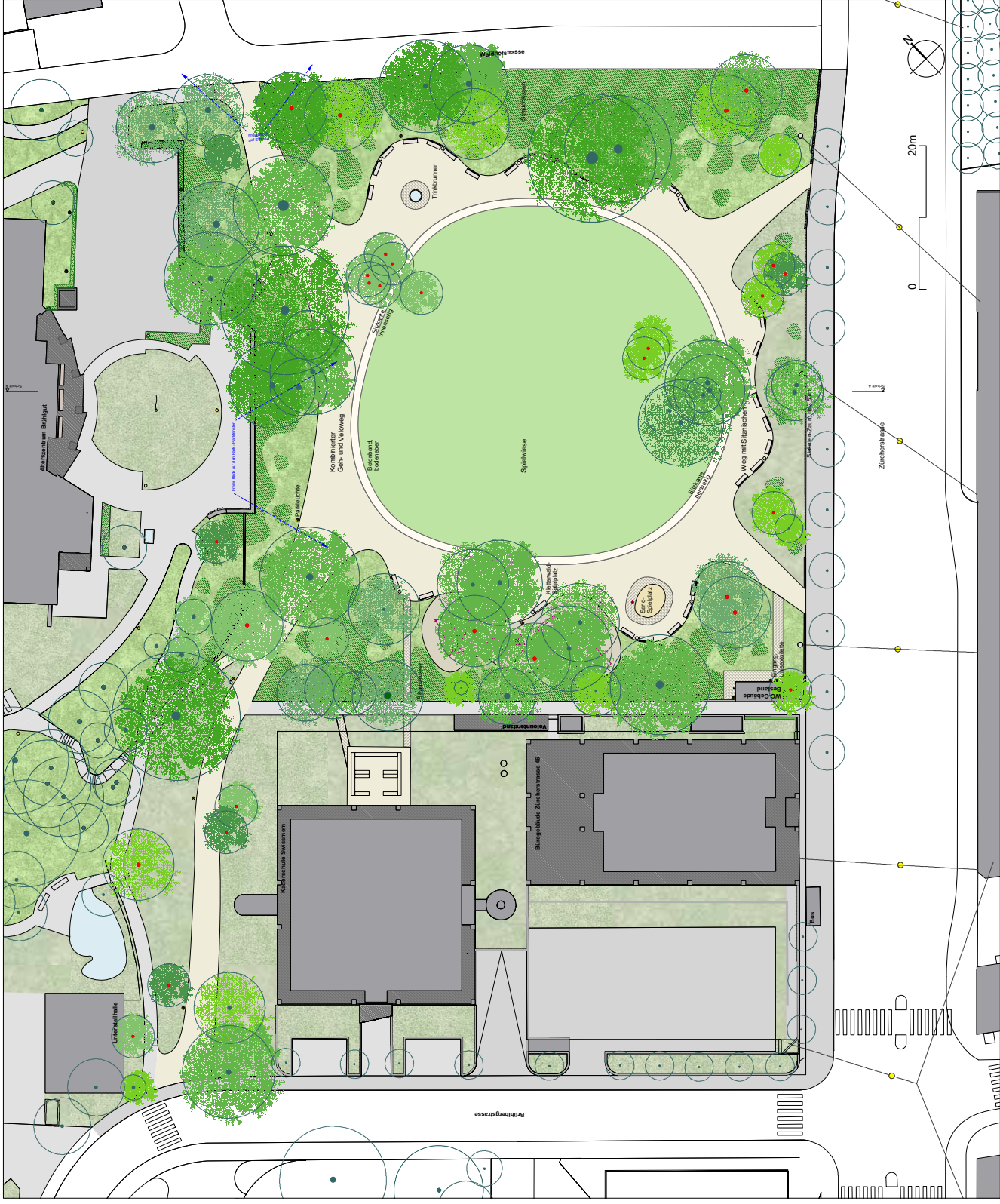
E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

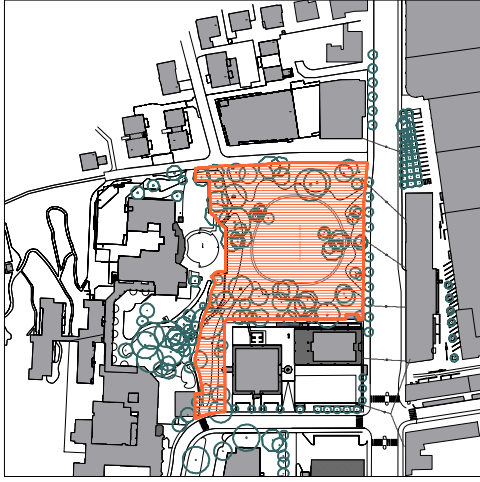
A. Frauenfelder

Beilagen:

- 1. Situationsplan A3
- 2. Schnitt und Visualisierung A4
- 3. Visualisierung A4
- 4. Skizze Kinderspielplatz A4



Situation M 1:550



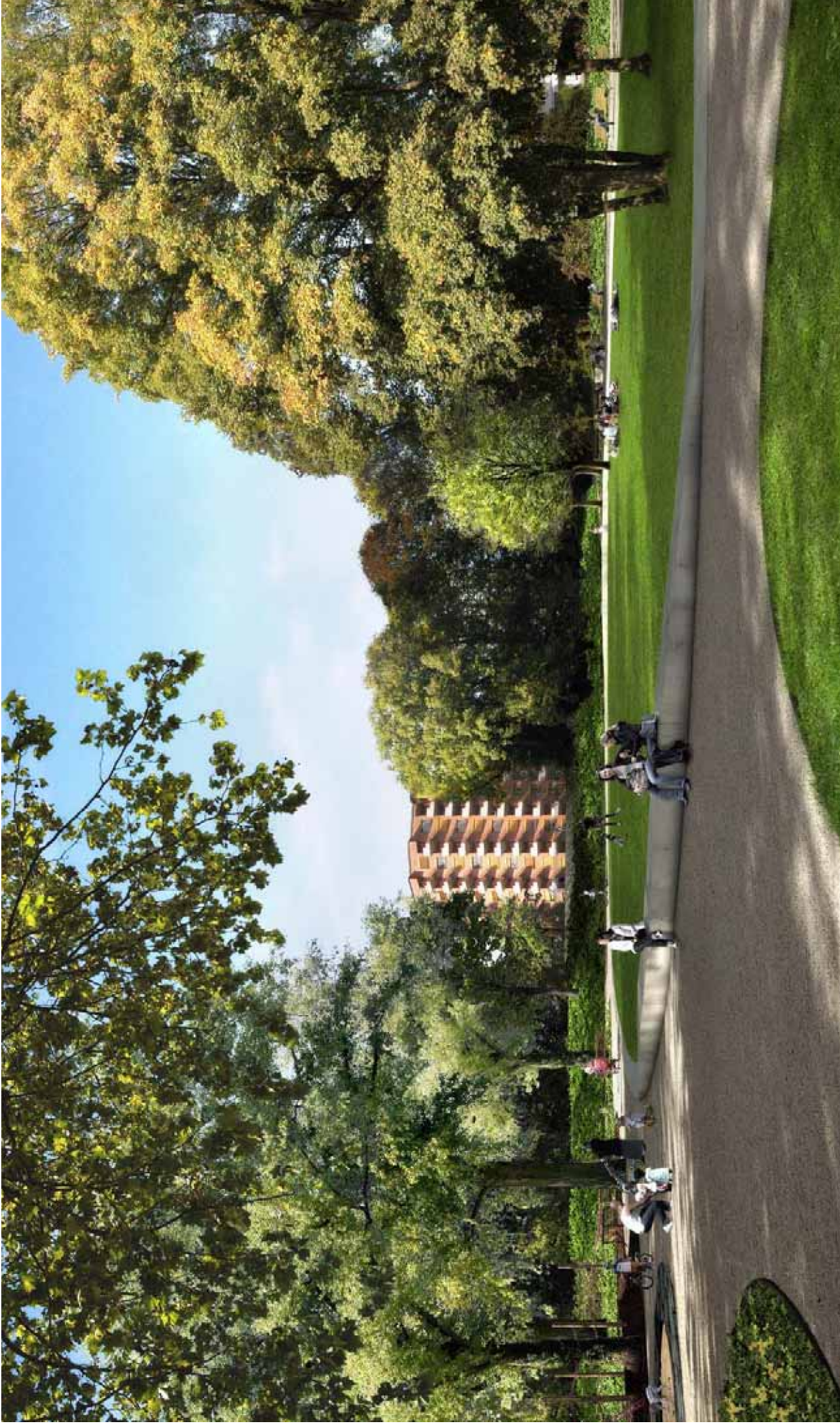
Lageplan mit Projektpereimeter M 1:3000



Bestand M 1:2000

Brühgütpark, Winterthur

Departement Technische Betriebe
Stadtgärtnerei



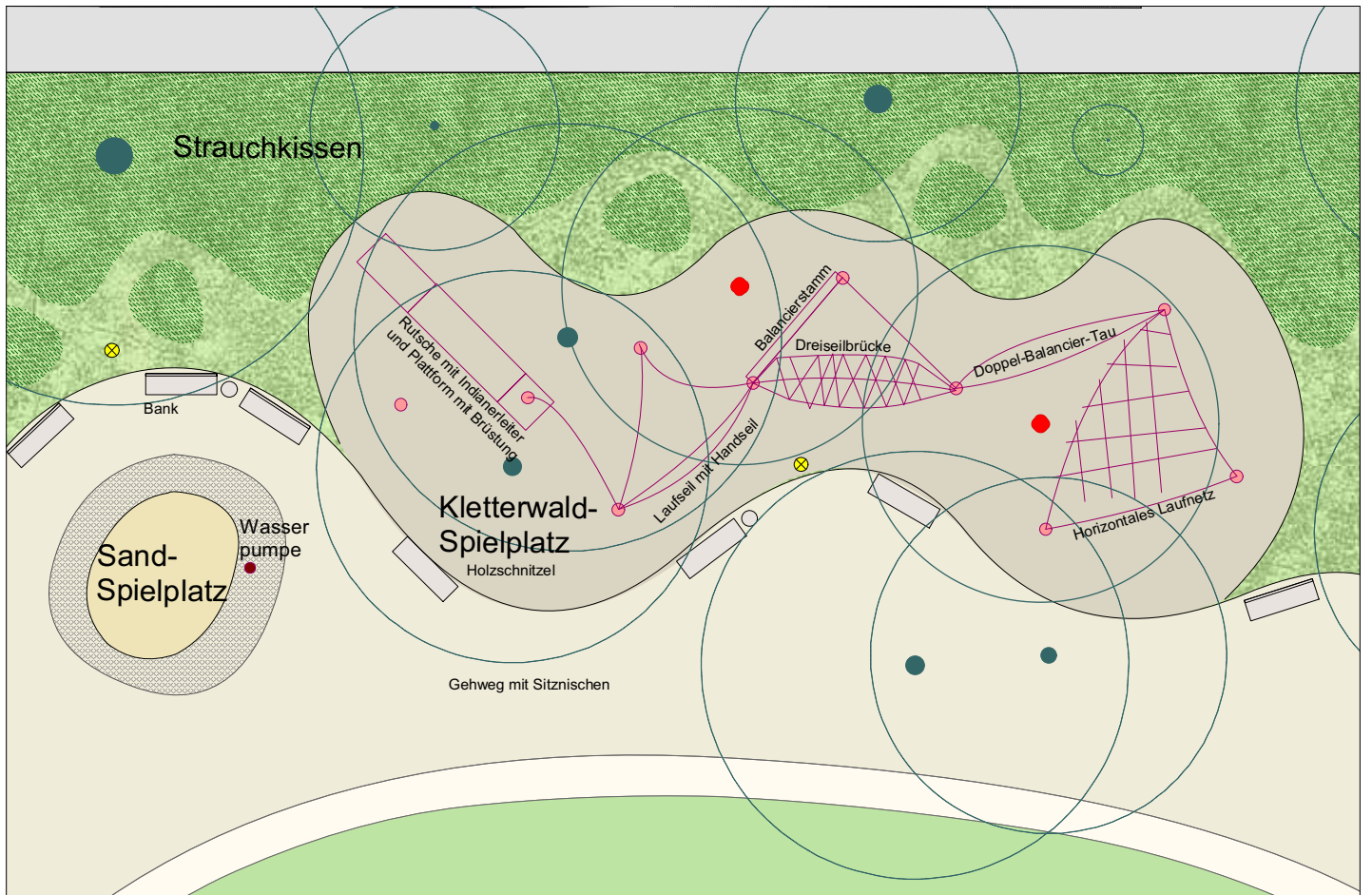
Visualisierung: Ein Nachmittag im Park

Brühlgutpark, Winterthur

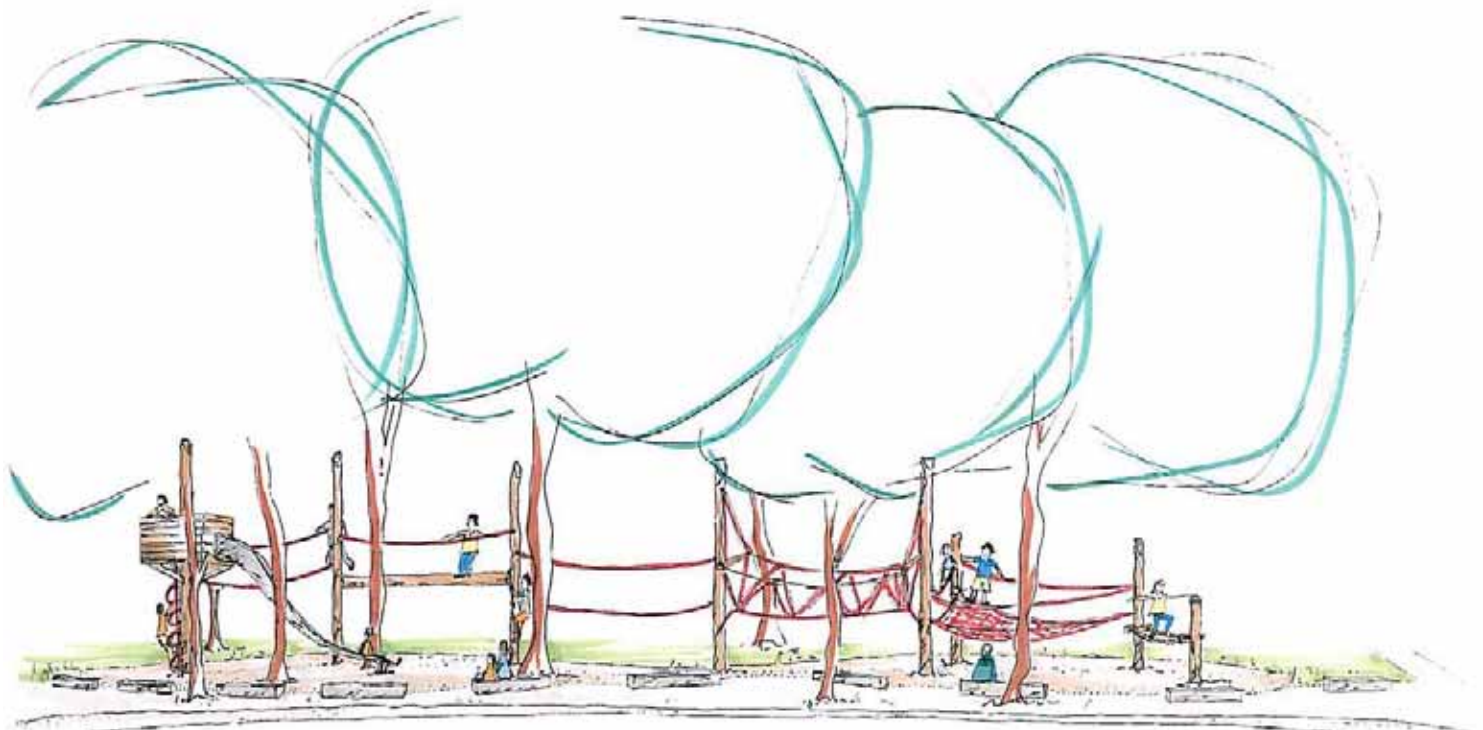
Departement Technische Betriebe
Stadtgärtnerei



Stadt Winterthur

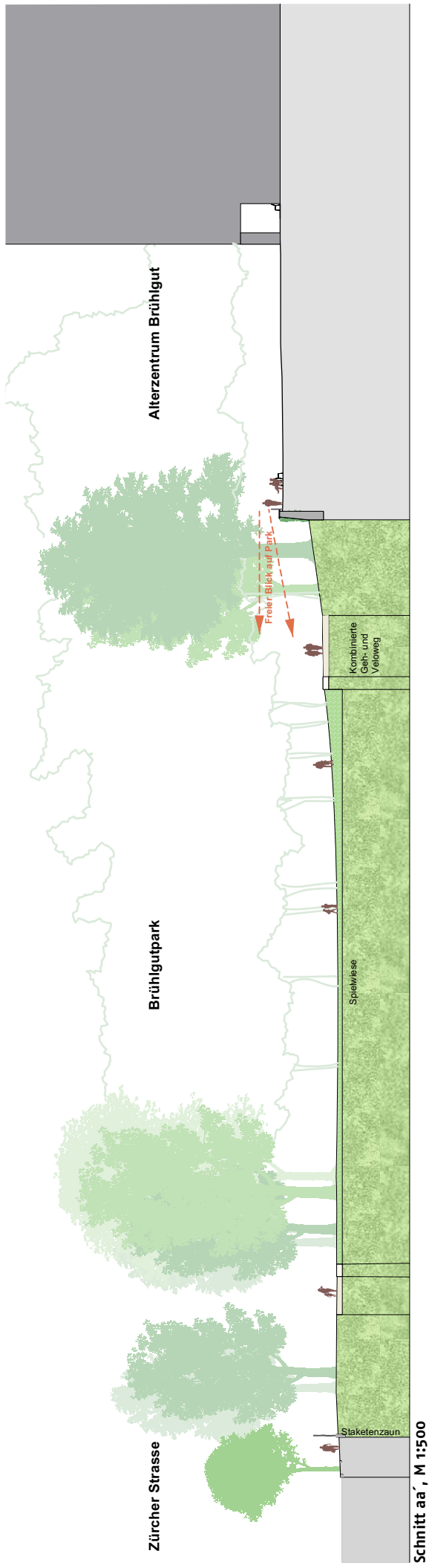


Bereich: Kinderspiel M 1:200



Visualisierung: Kinderspiel

Brühlgutpark, Winterthur



Visualisierung: Ansicht von Zürcher Strasse

Brühlgutpark, Winterthur

Departement Technische Betriebe
Stadtgärtnerei



Stadt Winterthur