

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Objektkredit von Fr. 700'000.-- für die Erstellung der 4. Etappe des Eulachparks in Neuhegi

---

### **Antrag:**

Für die Erstellung der 4. 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. 700'000.-- (inkl. MWSt) zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 751 305 / 503 022, Objekt 12641, bewilligt.

Der Kredit erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Massgebender Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2015.

### **Weisung:**

#### **1. Zusammenfassung**

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger 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 vierte Etappe (Teil West des Parks; vgl. Planbeilage) beantragt. Diese beinhaltet vor allem Einrichtungen, die den Jugendlichen zur Verfügung stehen. Damit wird das Nutzungsangebot, das im Eulachpark zur Verfügung steht, abgerundet und vervollständigt. Die Bauarbeiten sollen Anfang 2016 in Angriff genommen werden. Die Fertigstellung ist auf Frühjahr 2017 geplant. Als Folge der Finanzlage der Stadt handelt es sich bei der nun vorliegenden Variante um ein Projekt, welches um CHF 1.2 Mio. gekürzt wurde.

#### **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 kostenlos 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 finanziellen Möglichkeiten der Stadt Rechnung zu tra-

gen. 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, die dritte wurde im Frühjahr 2013 fertiggestellt.

Das Gesamtkonzept ist als Volkspark ausgelegt und lässt grundsätzlich verschiedenste Nutzungen offen. Die Grösse des Eulachparks ermöglicht eine weitgehende Entflechtung der verschiedenen Nutzungen und Nutzergruppen. Dies ist die beste Grundlage für ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander. Der Parkteil Ost ist landschaftsartig gestaltet. Er ist in den Eulachraum mit Parkweg, eine weiträumige, mit Eichen bepflanzte Wiese und den Promenadenbereich 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 Pétanque gespielt werden kann. Der Parkteil Nord ist für eine ruhige Nutzung ausgelegt. Hier befindet sich auch das Kunstwerk «Erdzeichen» von Anna Maria Bauer.

Die Parzelle für die 4. Etappe des Parks ging mit Abtretungsvertrag vom 2. Juli 2013 unter Anrechnung an die in der BZO vorgeschriebene Freiflächenziffer unentgeltlich von der Implemia Immobilien AG an die Stadt Winterthur über. Der Besitzeserwerb erfolgte frei von Mietverhältnissen per 31. Dezember 2013. Im Gegenzug trägt die Stadt die Kosten für die Erstellung und den dauernden Unterhalt der zu schaffenden neuen Parkanlage. Implemia ist gemäss Vertrag vom 9. September 2005 verpflichtet, die Vertragsobjekte im Sinne der Altlastengesetzgebung zu sanieren. Diese Pflicht erlischt fünf Jahre nach Eigentumsübertragung.

### **3. Projekt**

#### **3.1 Projektperimeter**

Der Projektperimeter der 4. Etappe beinhaltet das Geländedreieck zwischen der Seenerstrasse, der Bahnlinie Hauptbahnhof - Oberwinterthur und den Gebäuden der Firma Optimo AG. Die zu gestaltende Fläche beträgt 8'587 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um ein Industrieareal mit einer Lagerhalle aus Holz, mit Beton- und Asphaltbelägen und mit zwei stillgelegten Industriegeleisen.

#### **3.2. Erschliessung**

Da dieser Parkteil durch die Seenerstrasse vom Eulachpark getrennt ist, ist die Erschliessung besonders wichtig. Sie soll über vier Zugänge gewährleistet werden. Von der Barbara-Reinhart-Strasse führt ein bestehender Fussweg zum Park. Das Projekt liegt innerhalb des rechtskräftigen Ergänzungsplanes «Neuhegi-Grüze». Gestützt darauf ist längs der Bahnlinie Platz für einen Fuss- und Radweg mit einer Breite von 5 m, der die Seenerstrasse überquert und zur Fussgängerunterführung «Talwiese» führt, offen zu lassen. Als vierte Möglichkeit besteht eine Treppe von der Seenerstrasse zum Park. Auf die in den Abstimmungsunterlagen enthaltene zusätzliche Fuss- und Radwegbrücke über die Seenerstrasse Richtung Schulhaus TMZ muss aus Kostengründen einstweilen verzichtet werden.

Kanalisationsanschlüsse sind keine vorgesehen, das Meteorwasser wird auf dem Grundstück versickert.

#### **3.3. Gestaltung**

Das Gelände der 4. Etappe des Eulachparks zeichnet sich durch eine eigene Atmosphäre aus. Noch gut sichtbar sind die Spuren der industriellen Vergangenheit. Bahngleise führen

durch das Gelände, eine Lagerhalle aus Backstein und Holz zeugt von einem praktischen Umgang mit Architektur und ausgedehnte Beton- und Asphaltbeläge, aufgelockert durch Spontanvegetation, verweisen auf die Geschichte des Ortes.

Diese Stimmung soll auch im geplanten Parkteil spürbar sein. Vorhandene Elemente wie die Grundmauern der Lagerhalle, die Bahngeleise oder die Beton- und Asphaltbeläge werden - wo möglich und sinnvoll - belassen und ins Konzept integriert. Sie bilden eine tragfähige Struktur für die Situierung der zukünftigen Nutzungen. Die bestehende Lagerhalle in Backstein-/Holzkonstruktion kann aus Sicherheitsgründen nicht erhalten werden und muss bis auf die Grundmauern abgebrochen werden. Da die bestehenden Hartbeläge in Struktur, Baumaterial und Zustand sehr unterschiedlich sind, müssen sie für die eigentlichen Rollbeläge überbaut werden.

Der ebenflächige, aber mit unterschiedlichen Rampen versehene Rollbereich wird in Beton ausgeführt und kann mit verschiedensten Geräten befahren werden (Inline-Skates, Rollbretter etc.). Die langgestreckten Pisten erinnern an Trottoirs und tragen dem individuellen Können Rechnung.

Der wellenförmige Rollbereich wird innerhalb der Grundmauern der Lagerhalle in Asphalt ebenfalls auf dem Fundament der bestehenden Beläge aufgebaut und ausgeformt. Die Hartflächen werden punktuell aufgebrochen und begrünt. Sie dienen auch als Versickerungsflächen für das Meteorwasser. Ein ausgedientes Bushäuschen bietet Sitzgelegenheiten.

Die 4. Etappe bietet genügend Flächen, welche von den Jugendlichen frei bespielt und genutzt werden können. Es sind Bereiche, die sich verändern dürfen, wo auf zukünftige Entwicklungen und Bedürfnisse reagiert werden kann und wo der spontane, unkonventionelle Charakter der Örtlichkeit spürbar sein wird. Denkbar ist, dass beispielsweise das ehemalige Waaghaus bei den Bahngeleisen durch geleitete Jugendgruppen instand gestellt und genutzt werden kann.

Die Bepflanzung des Parkteils wird mit standortgerechten Gehölzen wie Föhren und Felsenbirnen sowie Gräsern erfolgen, welche die spezifischen Bedingungen des Bodens aus Schotter- und Kiesflächen lieben und das Gestaltungskonzept unterstützen.

### **3.4. Nutzung**

Die periphere Lage westlich der Seenerstrasse, angelehnt an die Bahnlinie Hauptbahnhof - Oberwinterthur ergibt einen Vorteil für lärmintensive Nutzungen durch Jugendliche. Die bestehenden Hartflächen dienen der freien, nicht vordefinierten Nutzung und können durch temporäre Einrichtungen fast beliebig möbliert werden. Nur ein Teil davon wird durch bauliche Massnahmen für bestimmte Nutzungen vorbereitet. Der ebenflächige Rollbereich kann mit Skates und Rollbrettern befahren werden, wobei auch hier temporäre Hindernisse aufgestellt werden können. Der wellenförmige Rollbereich ist für das Befahren mit Bikes, Trotinetts und dergleichen ausgelegt. Diese Anlagen sind so konzipiert, dass sie durch Jugendliche verschiedenster Altersklassen und Fertigungsstufen genutzt werden können.

Der Aufenthaltsbereich rund um das ehemalige Waaghaus und sämtliche Randbereiche bieten Platz für verschiedenste Aktivitäten, Darbietungen und Kleinevents. Denkbar wäre auch, dass auf einem der stillgelegten Industriegeleise ein ausrangierter Bahnwagen als verschiebbare Bühne bespielt werden kann. Der Fantasie sind kaum Grenzen gesetzt und dementsprechend sind auch verschiedenste Aktivitäten willkommen.

### 3.5. Mitwirkungsprozess

Das Projekt basiert auf dem Wettbewerbsergebnis für den gesamten Eulachpark und wurde durch das entsprechende Landschaftsarchitekturbüro erarbeitet. Da die in Frage kommenden Nutzergruppen für die 4. Etappe nicht in Vereinen organisiert sind, wurde bereits 2013 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt und Wünsche und Ideen gesammelt. Da im weiteren Verlauf die Investitionskosten massiv gekürzt werden mussten, wurden Gespräche mit weiteren Nutzergruppen und Verwaltungsstellen geführt und Einsparungsmöglichkeiten definiert. Als Folge daraus wird grossteils auf das Erstellen von festen Bauteilen (Bowls, Halfpipes, Aussichtsplattform und Brücke über die Seenerstrasse) verzichtet. Der nun vorgeschlagene, reduzierte Ausbau der 4. Etappe passt gleichwohl ins Gesamtkonzept des Eulachparks mit nur teilweise festen Einrichtungen und weiten Bereichen, die für verschiedenste Nutzungen offen bleiben und sich den wandelnden Bedürfnissen anpassen können.

### 4. Investitionskosten

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

Bauteile, inkl. Honorare und Nebenkosten:	Kosten:	
1 Vorbereitungsarbeiten, Rodungen, Abbrüche	Fr.	167'000
2 Geländegestaltung	Fr.	28'000
3 Wege und Plätze	Fr.	52'200
4 Einbauten und Stützmauern	Fr.	63'500
6 Rollbereich ebenflächig	Fr.	175'000
7 Rollbereich wellenförmig	Fr.	75'800
8 Grünflächen und Bepflanzung	Fr.	35'000
9 Ausstattungen, Installationen, Wasser	Fr.	38'000
Zwischentotal	Fr.	634'500
Mehrwertsteuer 8 %	Fr.	50'760
Zwischentotal	Fr.	685'260
Reserve ca. 2 % *)	Fr.	14'740
<b>Total Anlagekosten / Bruttoinvestition</b>	<b>Fr.</b>	<b>700'000</b>
abzüglich bewilligte Projektierungskredite	Fr.	0
<b>Beantragter Kredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>700'000</b>
Investitionseinnahmen noch offen	Fr.	0
<b>Nettoinvestition</b>	<b>Fr.</b>	<b>700'000</b>

\*) reduzierter Reservebetrag aufgrund der zur Verfügung stehenden knappen Mittel.

Nach der Kreditgenehmigung durch den Grossen Gemeinderat wird ein Beitragsgesuch für Sportförderung über den Zürcher Kantonalverband für Sport bei Swisslos eingereicht.

## 5. Kostenvergleiche

Bei einer gestalteten Fläche von rund 8'500 m<sup>2</sup> ergeben sich Erstellungskosten von Fr. 82.-- pro m<sup>2</sup>. Sie belaufen sich damit auf weniger als die Hälfte der für den gesamten Park (Fr. 173.--/m<sup>2</sup>) veranschlagten Kosten und liegen weit unter sämtlichen Richtwerten für vergleichbare öffentliche Parkanlagen.

### **Kostenübersicht Rahmenkredit**

	Kosten	Fläche	pro m <sup>2</sup>
Total Anlagekosten gemäss Rahmenkredit	Fr. 10'400'000		
Anteil Bauteuerung (Mittelwert 12.1 %)	Fr. 1'260'000		
Total Anlagekosten inkl. Teuerung	Fr. 11'660'000	66'000 m <sup>2</sup>	Fr. 177
Objektkredit 1. Etappe	Fr. 3'780'000	29'000 m <sup>2</sup>	Fr. 130
Objektkredit 2. Etappe	Fr. 3'840'000	23'000 m <sup>2</sup>	Fr. 167
Objektkredit Werkhof Stadtgärtnerei	Fr. 645'000		
Objektkredit 3. Etappe	Fr. 1'190'000	5'500 m <sup>2</sup>	Fr. 216
Kreditantrag für 4. Etappe	Fr. 700'000	8'500 m <sup>2</sup>	Fr. 82
Total Kredite	Fr. 10'150'000 <sup>1</sup>	66'000 m <sup>2</sup>	Fr. 154

## 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 - 30**

### **Kapitalfolgekosten:**

- Abschreibungen: 3.33 % der Nettoinvestition Fr. 23'310
- Kapitalzins: 2.5 % von 1/2 der Nettoinvestition Fr. 8'750

### **Sachfolgekosten:**

Erfahrungswert Fr. 1.50 x 8'500 m<sup>2</sup> Fr. 12'750

### **Personalfolgekosten:**

Erfahrungswert Fr. 4.00 x 8'500 m<sup>2</sup> Fr. 34'000

### **Indirekte Folgekosten**

- Keine Fr. 0

**Bruttoinvestitionsfolgekosten Fr. 78'810**

<sup>1</sup> Die bisherigen Objektkredite konnten innerhalb des bewilligten Betrags abgeschlossen werden. Zusammen mit dem Kreditantrag für die 4. Etappe wird der Rahmenkredit damit (auch ohne Teuerungsbeinigung) nicht ausgeschöpft.

**Investitionsfolgeerträge:**

- Keine 0

**Nettoinvestitionsfolgekosten** **Fr. 78'810**

**Finanzierung**

100 % durch Steuergelder

**In Steuerprozenten** 0.03%

Im Voranschlag 2015 beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2'775'204

**7. Termine**

Winter 2015: Baueingabe, Ausschreibung

Frühjahr 2016: Baubeginn

Frühjahr 2017: Fertigstellung

**8. Öffentlichkeitsarbeit**

Am Projekt Interessierte wurden vor der Detailprojektierung zu einer Besprechung eingeladen, an welcher Bedürfnisse angemeldet werden konnten. Über das Projekt und den Baufortschritt wird laufend im Internet informiert.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

**Beilagen:**

- 1) Übersichtsplan Etappierung, A4
- 2) Situations- und Erläuterungsplan, A3
- 3) Schnitte
- 4) Fotoblatt bestehende Situation