



Protokollauszug
8. Sitzung vom 24. April 2024

74/2024 6.0.4.2 Stadtpark, Umsetzung Masterplan, TP6 Parkerweiterung
Vorlage Nr. 6/2024: Antrag des Stadtrats auf Bewilligung eines Kredits von Fr. 420'000.00 für den Projektwettbewerb zur Erweiterung des Stadtparks

Referent des Stadtrats: Stefano Kunz
Ressortvorsteher Bau und Planung

Weisung

1. Ausgangslage

Mit SRB 60 vom 30. März 2022 genehmigte der Stadtrat den Masterplan Grüne Mitte. Darin enthalten sind im Teilprojekt 6 "Parkerweiterung" die Anforderungen an die Gestaltung der Erweiterungsflächen des Stadtparks sowie das angestrebte Zielbild. Dies bildet die massgebliche Grundlage für die Ausschreibung eines Projektwettbewerbs unter der Federführung eines Landschaftsarchitekturbüros.

Mit SRB 214 vom 20. September 2023 wurde die Abteilung Bau und Planung ermächtigt, einen Auftrag an das Begleitbüro für Phase 1 bis zur Erstellung des Wettbewerbsprogramms zu erteilen. Ausserdem wurde die Planungskommission bestellt.

Durch das Konkurrenzverfahren soll eine qualitativ hochstehende Lösung für die definitive Gestaltung des stillgelegten Strassenabschnitts und des Kulturplatzes im Übergang zum angrenzenden Park- und Stadtraum erzielt werden.

2. Projektwettbewerb und Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung soll ein selektiver Projektwettbewerb nach SIA 142 mit vorgeschalteter Präqualifikation durchgeführt werden.

Die Aufgabenstellung wird sich auf zwei unterschiedliche Perimeter beziehen: Im Betrachtungsperimeter werden übergeordnete konzeptionelle Fragestellungen für den gesamten Stadtpark sowie seine städtebauliche und freiraumplanerische Einbettung thematisiert. Im Bearbeitungsperimeter werden von den Projektverfassern und -verfasserinnen detaillierte Gestaltungsvorschläge für den ehemaligen Strassenraum der Pischte 52, die Fläche des Ensembles Salzschüür, Ortsmuseum, Ludothek, den Parkweiher mit Umfeld sowie den geplanten Kulturplatz eingefordert.

2.1 Erweiterung Perimeter TP6

Der Bearbeitungsperimeter von TP6 wurde im Vergleich zu dem im Masterplan Grüne Mitte grob umrissenen Bereich erweitert, was zu höheren Projektkosten führen wird. Die Erweiterung des Perimeters begründet sich zum einen durch die notwendige Totalsanierung des Weihers und zum anderen durch die Aufgabe, das Gebäudeensemble Salzschüür, das Ortsmuseum sowie die Ludothek zum Gemeinschaftszentrum weiterzuentwickeln. Dies ist unter dem Regierungsprogramm-Schwerpunkt "Gesellschaftliche Entwicklungen, Handlungsfeld 1, Gemeinschaftszentrum aufbauen und beleben", festgehalten.

Mit SRB 63 vom 28. März 2024 hat sich der Stadtrat für die Erstellung einer Kleinarchitektur auf dem geplanten Kulturplatz sowie für den Einbezug des sanierungsbedürftigen Weihers und des zukünftigen Gemeinschaftszentrums in den Bearbeitungsperimeter des Wettbewerbs ausgesprochen.

Die bedeutenden Parkelemente Weier und Gemeinschaftszentrum müssen im Rahmen des Wettbewerbs mitgedacht werden, da ihre Gestaltung stark auf die Nutzung der ehemaligen Pischte 52 sowie den Kulturplatz ausstrahlen werden. Eine konsequente und attraktive Weiterentwicklung des Aussenraums Gemeinschaftszentrum zu einem lebendigen intensiv genutzten Begegnungsort sowie beliebte Aufenthaltsplätze im Umfeld des Weihers haben eine direkte Auswirkung auf die Belegung im ursprünglich angedachten Perimeter.

2.2 Künftige Aussenraumnutzungen

Der Masterplan Grüne Mitte sowie die Testphase Pischte 52 haben wertvolle Hinweise zu den zukünftigen Nutzungen der Erweiterungsflächen des Stadtparks gegeben. Es soll ein lebendiger Spiel- und Aktionsraum entstehen.

Der Kulturplatz als Gegenüber des Stadtplatzes soll zum zentralen Veranstaltungsort mit einem repräsentativen und urbanen Charakter werden. Urbanität heisst in diesem Fall nicht "steinerne Stadt" (mit versiegelten Belägen), sondern attraktive Aufenthaltsorte und Treffpunkte mit kulturellen und gastronomischen Angeboten und Veranstaltungen wie Feste, Märkte, Public-Viewings. Ein lebhafter Ort für diverse Aktivitäten soll entstehen.

Der Masterplan Grüne Mitte beschreibt die Realisierung von ein bis zwei Kleinbauten auf dem Kulturplatz mit einer öffentlichen, publikumsorientierten Nutzung als sinnvolle Massnahme, die zur Belegung des Platzes beiträgt.

Als Leitlinien für die künftigen Nutzungen lassen sich drei Cluster nennen:

- Angebote für Bewegung, Spiel und Sport
- Angebote für Begegnung und Gemeinschaftlichkeit, verbunden mit einem einfachen gastronomischen Angebot
- Orte der Erholung mit schattenspendenden Bäumen, Grünflächen, Wasserflächen, flexibler Möblierung und gartenartige Nutzungen

In Zeiten des Klimawandels ist die Herstellung eines dichten, schattenspendenden und altersfähigen Baumbestands von grosser Wichtigkeit, ebenso die Förderung der Biodiversität durch eine vielfältige standortgerechte Bepflanzung. Speziell im Rahmen der Teichsanierung und Ufergestaltung bieten sich Potenziale im Hinblick auf wertvolle Feuchtbiotope.

Die Erdgeschossnutzungen der Liegenschaften im und am Rand des Stadtparks können wesentlich zur Belegung der Aussenräume beitragen. Für die städtischen Liegenschaften wird derzeit ein Nutzungskonzept für die Gebäude im Stadtpark erarbeitet. Mit weiteren Interessierten wie der reformierten Kirche und einzelnen privaten Eigentümern ist der Stadtrat in Kontakt. Diese Grundlage soll ebenfalls an die teilnehmenden Wettbewerbstteams abgegeben werden.

Bis zur Fertigstellung der Stadtparkerweiterung in Etappen wird der Stadtraum zeitnah mit Massnahmen wie Zwischennutzungen und temporären Begrünungen aktiviert.

2.3 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter des Projektwettbewerbs stellt sich wie folgt dar:

(teilweise) betroffene Parzellen Kataster Nr.	5225, 8020, 8022, 8023, 8025, 8027, 8121, 8463, 8523, 8863, 9838, 9839, 9841
Bearbeitungsperimeter WW insgesamt	20'000 m ²
Zone	Kernzone, Zentrumszone 1.10

3. Kosten

Mit SRB 214 vom 20. September 2023 beschloss der Stadtrat eine Kreditsumme von insgesamt Fr. 158'000.00 zulasten INV00167. Von diesem Betrag wurden Fr. 62'000.00 für die Beauftragung des Begleitbüros planzeit GmbH, beschränkt auf die offerierte Phase 1 "Vorbereitung Projektwettbewerb", sowie die aktivierbaren Eigenleistungen der Abteilung Bau und Planung bewilligt. Zusätzlich umfasst der Betrag die Kredite zur Umlegung der Badenerstrasse und zum Abbruch der Schallschutzmauer. Von der gesamten Kreditsumme wurden bisher rund Fr. 140'000.00 ausgegeben.

3.1 Kosten des Wettbewerbsverfahrens

Die Erhebung der Kosten für die Organisation und Durchführung des Wettbewerbsverfahrens präsentiert sich wie folgt:

<i>Projektwettbewerb Erweiterung Stadtpark Grüne Mitte Leistungen</i>	Kosten in Fr. inkl. MWST.
	INV00167
SRB 214/2023 zu Honorar Begleitbüro, Honorar intern	62'000.00
Durchführung, Organisation Projektwettbewerb	30'000.00
Honorare extern (Begleitbüro, Preisgericht, Gutachten)	95'000.00
Preisgeld teilnehmende Teams	160'000.00
Überarbeitungsphase	40'000.00
Total inkl. MWST	387'000.00
Reserve	33'000.00
Total	420'000.00

3.2 Folgekosten

Die Folgekosten für das Wettbewerbsverfahren, welche im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallen, berechnen sich wie folgt:

	<i>Anschaffungswert</i>	<i>Nutzungsdauer</i>	<i>in %</i>	<i>(Kosten in Fr.)</i>
Kapitalfolgekosten				
Abschreibungen Anlageteile immaterielle Anlagen	420'000.00	10	10.0	42'000.00
Verzinsung, aktueller Zinssatz 1.2 %	420'000.00		1.2	5'040.00
Total Kapitalfolgekosten				47'040.00

Die Folgekosten entsprechen circa 0.08 Steuerprozenten (1 %= Fr. 560'000.00).

3.3 Schätzung der Grössenordnung der Vorbereitungs-, Planungs- und Baukosten

Die Gesamtkosten von der Vorbereitung des Wettbewerbs bis zur Inbetriebnahme der Parkerweiterungsflächen belaufen sich nach heutigem Stand inklusive der Landkosten, Kosten der Altlastenbeseitigung und Umzonungen auf rund Fr. 14'500'000.00.

Die Landkosten sind ein Schätzwert und werden derzeit noch detailliert ermittelt. In der untenstehenden Kostenauflistung ist ein Teil gebundene Ausgaben enthalten wie beispielsweise die Arbeiten an der Teichanlage. Der genaue Anteil wird im Rahmen der Planungsphase ermittelt.

<i>BKP</i>	<i>Arbeitsbereich</i>	<i>Kosten in Fr.</i>
0	Landkosten Parkerweiterung inklusive Altlasten/Umzonung Badenerstrasse	2'810'000.00
0	Annahme Altlasten Kulturplatz	500'000.00
1	Vorbereitung und Durchführung Wettbewerbsverfahren gem. SIA 142	380'000.00
2	Kleinarchitektur auf Kulturplatz (inkl. BKP 3 und Honoraren)	1'000'000.00
4	Umgebung	8'500'000.00
5	Baunebenkosten	530'000.00
6	Reserve (ca. 10%)	800'000.00
Total insgesamt (inkl. MWST)		14'520'000.00

Kosten nach Schweizerischem Baukostenindex Tiefbau Oktober 2023 (Basis Oktober 2020=100). Kostengenauigkeit +/- 30 %.

Mit Beschluss vom 24. Oktober 2022 genehmigte das Gemeindeparlament einen Kredit von Fr. 500'000.00 als Beitrag an die Neugestaltung des Parkbereichs, angrenzend an die Umgebung des neuen Alterszentrums. Aufgrund der Errichtung des neuen Alterszentrums wird der grosse Spielplatz zu ersetzen sein. Es wird eine kleinere Spielfläche beim neuen Alterszentrum geben, einen grossen Spielplatz beim Familien- und Gemeinschaftszentrum sowie einen kleinen Spielplatz am südlichen Rand des Stadtparks, in der Nähe des Stürmeierhuus. Insgesamt werden die Spielflächen um rund 50 % gegenüber der heutigen Situation zunehmen. Diese Entwicklungen finden ausserhalb des Wettbewerbsperimeters statt. Wichtig ist aber, dass die Massnahmen gut aufeinander abgestimmt und im Wettbewerb berücksichtigt werden.

4. Kreditrechtliche Bestimmungen

Im Budget 2024 ist in der Investition INV00167 ein Betrag von Fr. 800'000.00 und 2025 ein Betrag von Fr. 1'600'000.00 eingestellt.

5. Termine

Der Terminplan sieht von der Wettbewerbsphase bis zur Inbetriebnahme folgende Schritte vor:

Phase 1	Parlamentsentscheid Wettbewerbskredit, Wettbewerbsverfahren
Phase 2	Parlamentsentscheid Projektierungskredit, Vorprojekt, Bauprojekt
Phase 3	Parlamentsentscheid und Volksabstimmung Ausführungskredit
Phase 4	Bewilligung, Ausführungsplanung, Submissionen
Phase 5	Baustart, Bau in Etappen bis Inbetriebnahme

Der Ablaufplan unterliegt in dieser frühen Phase verschiedenen Vorbehalten. Er wird jeweils phasengerecht überprüft, bewertet und angepasst. Der Stadtrat behandelt dieses Projekt aufgrund des hohen öffentlichen Interesses mit höchster Priorität.

6. Erwägungen

Das Wettbewerbsverfahren zur Erweiterung des Stadtparks ist eingebunden in eine Vielzahl von angrenzenden Projekten, die Teilprojekte des Masterplans Grüne Mitte sind. Die zeitliche Koordination und stetige Abstimmung dieser Schnittstellen ist wesentlich für den Projekterfolg. Die Ergebnisse aus den anderen Teilprojekten müssen direkt in das Wettbewerbsprogramm einfließen oder als Beilagen verteilt werden. Der Projektwettbewerb hat eine wichtige koordinierende Funktion und muss Aspekte der übergeordneten Gesamtentwicklung des Stadtparks integrieren.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:

1.1. Für den Projektwettbewerb zur Erweiterung des Stadtparks wird ein Kredit von Fr. 420'000.00 bewilligt.

Mitteilung an

- Gemeindeparlament
- Abteilungsleiter Bau und Planung
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
- Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen

- Bereichsleiter Liegenschaften
- Bereichsleiterin Gesellschaft
- Projektleiterin Stadtentwicklung
- Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin