Winterthur, 2. Februar 2011
GGR-Nr. 2011/017

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 1'240'000 für die Erstellung eines Verkehrsgartens Ohrbühl

---

Antrag:

Für die Erstellung eines Verkehrsgartens auf dem Zivilschutzareal Ohrbühl wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Objekt Nr. 19190, ein Kredit von CHF 1'240'000 bewilligt. Der Kredit erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag der Kosten ist der 1. April 2010.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Neben der Eishalle Deutweg werden voraussichtlich Mitte des Jahres 2011 die Bauarbeiten für das Internationale Zentrum für Leistungs- und Breitensport (IZLB) beginnen. Der auf diesem Grundstück gelegene Verkehrsgarten der Stadtpolizei muss deshalb verlegt werden. Als neuer Standort hat der Stadtrat das Areal der Zivilschutzanlage Ohrbühl ausgewählt. Die Erstellung des Verkehrsgartens soll im Frühling dieses Jahres in Angriff genommen und bis zum Jahresende abgeschlossen werden können.

2. Ausgangslage

Die nachfolgenden Darlegungen basieren in wesentlichen Teilen auf der Beantwortung der Interpellation betreffend Standortplanung für einen neuen zeitgemässen Verkehrsgarten vom 15. Dezember 2010 (GGR-Nr. 2010/071), in deren Rahmen sich der Stadtrat bereits ausführlich zum vorliegenden Thema geäussert hat.

Als zentraler Bestandteil der Verkehrserziehung ist die Veloausbildung der Schülerinnen und Schüler im Verkehrsgarten der Stadtpolizei von grosser Bedeutung für eine wirkungsvolle Verkehrsunfallprävention. Zudem erachtet der Stadtrat einen modernen, heutigen Ansprüchen genügenden Verkehrsgarten auch als ein positives Aushängeschild für die Velostadt Winterthur.

Jährlich üben auf dem Areal des Verkehrsgartens rund 900 Kinder das richtige Verhalten mit dem Velo im Stassenverkehr. Ferner finden hier in der Regel einmal monatlich Belehrungen von Kindern wegen Verkehrsübertretungen sowie Nachinstruktionen bei nicht bestandener Veloprüfung statt.

Im Sommerhalbjahr ist der Verkehrsgarten zwei Mal wöchentlich für die Bevölkerung zur freien Benützung zugänglich, wobei die Besucherinnen und Besucher jeweils auch durch einen Verkehrsinstruktor betreut werden. Rund 300 Personen (vor allem Eltern mit ihren Kin-

dern) machen jedes Jahr von diesem Angebot Gebrauch. Neben der Stadtpolizei nutzen auch verschiedene private Organisationen (z.B. Pro Velo, Verkehrskadetten oder Elternvereinigungen) den Verkehrsgarten. Ferner halten hier die Blaulichtorganisationen ihre ersten Lektionen in der Verkehrsregelungsausbildung ab.

Weil in diesem Jahr neben der Eishalle Deutweg das Internationale Zentrum für Leistungs- und Breitensport (IZLB) entstehen wird, muss der Verkehrsgarten an einen neuen Standort verlegt werden. Dies soll zugleich zum Anlass genommen werden, um die in die Jahre gekommene Anlage durch eine zeitgemässe Infrastruktur zu ersetzen.

3. Anforderungen an den neuen Standort

Wie bereits im Rahmen der eingangs erwähnten Interpellationsantwort des Stadtrates ausführlich dargelegt, wurde für die Evaluation eines neuen Standortes für den Verkehrsgarten zunächst ein Grobanforderungsprofil erstellt. Danach sollte der neue Standort nach Möglichkeit vier Voraussetzungen erfüllen:

- Er sollte eine Gesamtfläche (inkl. Infrastruktur) von 7'000 bis 10'000 m^2 aufweisen.
- Er sollte Platz bieten für die eigentliche Verkehrsanlage, ein Materiallager, Abstellräume für die Velos, einen Waschraum und Toiletten, einen Schulungsraum und einen Vorbereitungsraum für die Verkehrsinstruktoren und Verkehrsinstruktorinnen.
- Die Erreichbarkeit für die Schülerinnen und Schüler mit dem öffentlichen Verkehr sollte gewährleistet sein.
- Zudem sollte er einen finanziell tragbaren Betrieb ermöglichen.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtpolizei – wie der Stadtrat in der einschlägigen Interpellationsantwort weiter ausgeführt hat – gemeinsam mit dem Sportamt und der Stadtentwicklung auf dem gesamten Stadtgebiet mögliche Standortalternativen gesucht und diese umfassend auf ihre Eignung hin beurteilt. Im Rahmen dieser Vorprüfung kristallisierte sich rasch heraus, dass nur zwei mögliche Standorte in Frage kommen, die genügend Fläche bieten und auch für die meisten Schülerinnen und Schüler mit vertretbarem Aufwand erreichbar sind. Es handelt sich dabei zum einen um das heutige Schulungsgebäude Ohrbühl des Zivilschutzes an der Fröschenweidstrasse 14 (Variante Fröschenweid), das bislang an Dritte vermietet worden ist, und zum andern um das Areal in der Erholungszone E2 an der Grüzefeldstrasse, rund 100 Meter östlich der Bushaltestelle Strahlegg (Variante Grüzefeld).

Gestützt auf eine Gesamtbeurteilung aller relevanten Entscheidungskriterien hat der Stadtrat beschlossen, die weiteren Planungsarbeiten für den neuen Verkehrsgarten auf die Variante Fröschenweid auszurichten. Bezüglich der dafür Ausschlag gebenden planerischen, baurechtlichen und finanziellen Beweggründe ist hier erneut auf die besagte stadträtliche Interpellationsantwort zu verweisen. Anderseits fällt aber auch zugunsten des Standorts Fröschenweid ins Gewicht, dass die dort bereits vorhandenen Räumlichkeiten schon mit einigen wenigen Umbau- und Anpassungsarbeiten sehr gut den Bedürfnissen des Verkehrsgartens entsprechend umgenutzt werden können: Es genügt, eine Wand zu entfernen und durch eine mobile Zwischenwand zu ersetzen, damit die Räume unterschiedlichen Gruppengrössen angepasst werden können. Zudem lassen sich die für eine realitätsnahe Ausbildung notwendigen Strassen und Wege bestens in das umliegende Gelände der Zivilschutzanlage einpassen. Dazu müssen allerdings die bestehende Garage, die Zäune und die Beläge sowie Fundamente rückgebaut werden. Die für den Betrieb der Ausbildungsanlage benötigten Parkierungsmöglichkeiten sind dagegen bereits vorhanden.

4. Raumprogramm und Gestaltung des Verkehrsgartens

Das Raumprogramm für den neuen Verkehrsgarten umfasst Theorieräume, Büros für die Verkehrsinstruktoren, Garderoben und sanitäre Anlagen sowie Lagerräume für Material und Velos. Die Gestaltung des Verkehrsgartens Ohrbühl wurde unter Berücksichtigung moderner methodischer und didaktischer Anforderungen geplant und erstreckt sich auf eine Fläche von rund 6'800 m^2. Darauf entstehen ein Kreisel, Quartier- und Hauptstrassensituationen mit entsprechenden Signalisationen und Lichtsignalen sowie ein Geschicklichkeitsparcours. Grosser Wert wurde im Rahmen der Planung auch auf eine geeignete Bepflanzung und den Baumbestand gelegt.

Ferner ist geplant, die Öffnungszeiten des neuen Verkehrsgartens für die Bevölkerung erheblich zu erweitern: Künftig soll die Übungsanlage neben den bisherigen zwei Abenden unter der Woche auch jeden Tag zu Bürozeiten und ebenso am Samstag für die Winterthurerinnen und Winterthurer zugänglich sein. Ausserhalb der Hauptbetriebszeiten wird das Gelände des künftigen Verkehrsgartens gelegentlich auch für Wiederholungskurse des Zivilschutzes genutzt.

5. Kosten

5.1. Gesamtaufwand

Gemäss aktueller Kostenschätzung ist für die Erstellung eines neuen Verkehrsgartens auf der heutigen Zivilschutzanlage Fröschenweid mit einem Gesamtaufwand von Fr. 1'240'000.- (Schätzungsgenauigkeit +/-10%) zu rechnen. Der Preis pro Quadratmeter für die Umgebungsarbeiten entspricht in etwa den Durchschnittskosten für die Gestaltung des Eulachparks (rund Fr. 173.- pro m^2).

Im Rahmen der Standortevaluation wurden die Gesamtkosten für die Verlegung des Verkehrsgartens zunächst wesentlich geringer geschätzt, weil aus heutiger Sicht von deutlich zu tiefen Quadratmeterpreisen für die Umgebungsarbeiten ausgegangen worden war. Die betreffenden Zahlen haben auch in die mehrmals genannte stadträtliche Interpellationsantwort Eingang gefunden. Die Korrektur dieser Schätzungsungenauigkeit hatte allerdings keinen Einfluss auf den Standortentscheid, weil die dadurch bewirkte Verteuerung mindestens in einem gleichen Mass wie das Areal Fröschenweid auch die Standortalternative Grüzefeld betroffen hätte. Einfluss auf die Höhe der Kosten hat allenfalls auch der Ausgang der Verhandlungen mit potentiellen Sponsoren, die derzeit noch im Gange sind.

Der beantragte Baukredit setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen (Stichtag der Kosten: 1. April 2010):

Pos	Bezeichnung		Kosten
	Umgebung		
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	95'000
2	Erdgestaltung	Fr.	135'100
3	Beläge	Fr.	561'100
4	Ausstattung	Fr.	182'500
5	Begrünung	Fr.	23'180
	Räumlichkeiten		
6	Bauliche Massnahmen	Fr.	51'000
7	Mobiliar	Fr.	43'500

Pos	Bezeichnung			Kosten
	Zwischentotal		Fr.	1'091'380
	Mehrwertsteuer	8.00%	Fr.	87'300
	Zwischentotal		Fr.	1'178'680
	Reserve Stadtrat, ca.5 % (Betrag inkl. Rundung)	5.00%	Fr.	61'320
	Total Anlagekosten/Bruttoinvestition		Fr.	**1'240'000**
	Anteil gebundene Ausgaben		Fr.	0
	Anteil nicht gebundene Ausgaben			1'240'000
	abzüglich bewilligte Projektierungskredite			
	davon beansprucht		Fr.	
	beantragter Kredit		**Fr.**	**1'240'000**
	Investitionseinnahmen		Fr.	0
	Nettoinvestition		**Fr.**	**1'240'000**

5.2. Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Auf die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten hat einen Einfluss, dass durch die Integration der Arbeitsplätze für die Verkehrsinstruktoren in die Räumlichkeiten des neuen Verkehrsgartens Ohrbühl die heutigen Büros an der Palmstrasse aufgegeben werden können. Dies führt zur Einsparung jährlich wiederkehrender Mietkosten von Fr. 33'000.-.

		Jahre 1-10	Jahre 11-30
Kapitalfolgekosten			
Abschreibungen % der Nettoinvestition	6.50%	Fr. 80'000	
Abschreibungen % der Nettoinvestition	1.75%		Fr. 21'700
Kapitalzins % von 2/3 Nettoinvestition	2.625%	Fr. 21'700	
Kapitalzins % von 1/6 Nettoinvestition	2.625%		Fr. 5'435
Sachfolgekosten			
% auf dem Wert der Anlage (Nettoinv. ./. Rw der best. Anlage)	2.00%	Fr. 24'800	Fr. 24'800
Personalfolgekosten			
Keine			
Indirekte Folgekosten			
Raummiete		Fr. 80'000	Fr. 80'000
./. Wegfall Büros Palmstr.		Fr. -33'000	Fr. -33'000
Bruttoinvestitionsfolgekosten		Fr. 174'100	Fr. 98'925
Investitionsfolgeerträge			
Keine		Fr. 0	Fr. 0

Nettoinvestitionsfolgekosten		Fr.	**174'100**	Fr.	**98'925**
Finanzierungsart					
% durch Steuereinnahmen					100
In Steuerprozenten			0.07%		0.04%
Im VA 2011 beträgt 1 Steuerprozent	1.00%	Fr.	2'543'410		

5.2. Betriebswirtschaftliche Folgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken (Kostentransparenz).

			Jahre 1 - 33
Kapitalfolgekosten			
Abschreibung % auf Nettoinvestitionsbetrag	3.00%	Fr.	37'200
Kapitalzins % von 1/2 Nettoinvestition	2.625%	Fr.	16'275
Sachfolgekosten			
% auf dem Wert der Anlage	2.00%	Fr.	24'800
(Nettoinv. ./. Rw der best. Anlage)			
Personalfolgekosten			
Keine			
Indirekte Folgekosten			
Raummiete		Fr.	80'000
./. Wegfall Büros Palmstr.		Fr.	-33'000
Bruttoinvestitionsfolgekosten			125'275
Investitionsfolgeerträge			
keine		Fr.	0
Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr		Fr.	**125'275**

6. Termine

Es ist geplant, das Bauvorhaben im Frühling dieses Jahres auszuschreiben und baldmöglichst mit den Bauarbeiten zu beginnen. Falls die Realisierung plangemäss verläuft, wird der neue Verkehrsgarten Ohrbühl bis Ende 2011 fertig gestellt sein. Der Baubeginn für das IZLB und damit der Rückbau des heutigen Verkehrsgartens erfolgt voraussichtlich ab Mitte dieses Jahres. Weil die Anlage des Verkehrsgartens praktisch nur im ersten Halbjahr zu Unterrichtszwecken benötigt wird, ist mit dieser Umsetzungsplanung daher gewährleistet, dass die Verkehrserziehung der Kinder und Jugendlichen durch die Standortverlegung nicht beeinträchtigt wird.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Sicherheit und Umwelt übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Übersichtsplan Verkehrsgarten
- Grundrisskonzept Schulungsanlage Ohrbühl

Fröschenweidstrasse

Schnitt AA

Legende

Beläge
- Asphalt neu / Asphalt Bestand
- Chaussierung

Vegetation
- Wiese Humus 25cm
- Pflanzfläche Sträucher mit Unterpflanzung Humus 40cm
- Bäume Hochstämme Fagus sylvatica, Carpinus betulus, Quercus robur

0 5 10 15 20 m

N

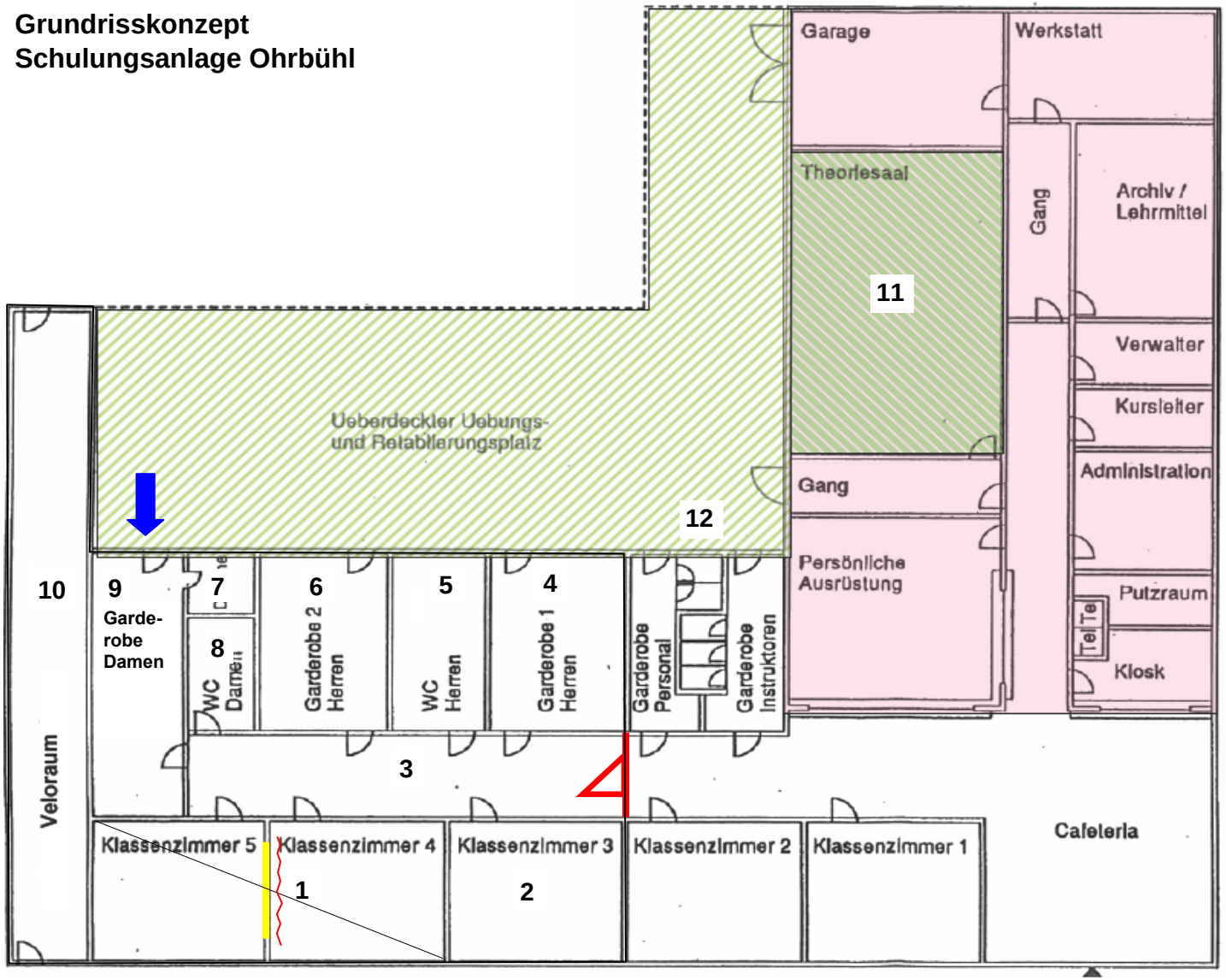
Departement Sicherheit und Umwelt
Stadtpolizei

vertreten durch:
Stadtgärtnerei Winterthur

Stadt Winterthur

		Projektnummer	19190
Projektname	Verkehrsgarten Fröschenweid	Plannummer	692-8
Plan	Uebersicht	Massstab	1:200
Planart	Bauprojekt	Datum	10.01.11
Verfasser	Thomas Steinmann Landschaftsarchitekt	Format	60/84
Revision	-	Gezeichnet	ts

Grundrisskonzept
Schulungsanlage Ohrbühl



Zukünftige Nutzung VG

1 Theorieraum
2 Büro 4 AP
3 Korridor mit neuem Abschluss
4 Garderobe Instruktoren
5 WC Herren
6 Lagerraum
7 Dusche Instruktoren
8 WC Damen
9 Neuer Eingangsbereich VG
10 Veloraum /Werkstatt
11 Theoriesaal bestehend
12 Allg. WC Anlagen