

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kredit von Fr. 440'000.-- für eine neue Umgebungsgestaltung Schloss Wülflingen

Antrag:

Für die Erstellung einer neuen adäquaten Aussenanlage im Schloss Wülflingen wird ein Kredit von Fr. 440'000.-- (inkl. MWSt) zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33'025, bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag ist der 1. April 2007.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Im Umbauprojekt für die Gesamtanierung des Schlosses Wülflingen sind für Umgebungsarbeiten nur die gebundenen Ausgaben enthalten, wie einfache Rodungs- und Instandstellungsarbeiten. Die Aussenanlagen entsprechen in ihrer heutigen Erscheinung allerdings nicht der denkmalpflegerischen Bedeutung des Schlossgebäudes. Im Nachgang zur Gesamtanierung des Gebäudes sollen deshalb Schloss und Aussenanlagen zu einem adäquaten Ensemble zusammengeführt werden.

Das Schlossensemble wird durch einen Heckenrahmen räumlich eingefasst und der dichte Baumbestand wird ausgelichtet. Damit werden die Sichtbezüge zum Schloss freigestellt. Der Ziergarten an der Westseite des Schlosses wird auf Grundlage von historischen Darstellungen wiederhergestellt und als eigenständiger Gartenraum vom Schlossgebäude losgelöst. Das Gartenrestaurant wird auf zwei Terrassenebenen im Ziergarten eingebettet. Der Hofraum wird als bekieste Fläche angelegt, die locker mit alten Bäumen bespielt ist. Dies erlaubt eine grosszügige, freie Wegführung zum Haupteingang des Schlosses. Die Hoffläche sowie alle anderen Zufahrts- und Zugangsflächen erhalten einen einheitlichen Kiesbelag.

Beantragter Kredit

Fr. 440'000.00

II. Ausgangslage

Die Schlossanlage Wülflingen mit der Scheune und dem Waschhaus ist ein Schutzobjekt von kantonaler Bedeutung. Die Liegenschaft wurde 1644-1645 im Auftrag von Junker Hans Hartmann Escher erbaut. Im CH-Kunstführer, 1974, schreibt Hans Martin Gubler dazu: „Das Schloss Wülflingen ist einer jener typisch zürcherischen Landsitze, wie sie im Laufe des 17.

Jh., ..., entstanden. Charakteristisch ist die Lage in der Ebene, ..., und die Schlichtheit der architektonischen Form. Der ganze Reichtum, ..., wird auf die Interieurs konzentriert. In Wülflingen fällt vor allem die Variabilität der Grundrissformen der einzelnen Räume auf, die sich unsymmetrisch dem Vorplatz anschliessen. Von der ordnenden Kraft barocker Raumgestaltung ist hier noch nichts zu spüren. Die Interieurs bilden einen wesentlichen Beitrag zur Raumgestaltung des 17. Jh. .“

Das Schloss wird seit dem 19. Jh. als Gasthof bewirtschaftet und ist seit dem Jahre 1911 im Eigentum der Stadt Winterthur. Das Restaurant "Schloss Wülflingen" wurde seit 1. August 1986 durch das Ehepaar Aberli betrieben. Das Erreichen des Pensionsalters hat die Pächter dazu bewogen, den Vertrag per 30. Juni 2007 zu kündigen.

Im Hinblick auf diesen Pächterwechsel nutzte die Stadt Winterthur die Gelegenheit, die gesamte Liegenschaft umfassend zu sanieren und sie auf den heutigen Stand der Technik zu bringen. Letzte grössere Renovationsarbeiten fanden 1982 statt. Die Bauherrschaft strebt eine substanzielle Werterhaltung der Architektur im Bereich der historischen Gasträume und eine klare Verbesserung im Bereich der Neben- und Funktionsräume an. Dies u. a. mit dem Ziel, dem Niveau einer hochwertigen Gastronomie auch auf betrieblicher und architektonischer Ebene gerecht zu werden.

Ab Januar 2007 wurden Zustandsanalysen erstellt sowie Konzepte, Vorprojekt und das Bauprojekt ausgearbeitet. Die Baubewilligung wurde am 22. Oktober 2007 erteilt. Seit Ende Oktober laufen die Bauarbeiten. Die Fertigstellung respektive Wiedereröffnung des Restaurants ist auf August 2008 geplant.

Der Stadtrat hat mit Beschlüssen vom 20. Juni 2007 und 24. Oktober 2007 das Sanierungskonzept für das Schloss Wülflingen genehmigt und die Gesamtaufwendungen von Fr. 8'248'000.— für gebunden erklärt. Das Projekt beinhaltet einen neuen Anbau auf der Nordostseite, die Sanierung des feuchten Gewölbekellers, der morschen Dachkonstruktion und der Fassaden. Weitere Massnahmen sind die Restaurierung der denkmalpflegerisch wertvollen historischen Innenausbauten und verschiedene brandschutztechnische Vorkehrungen wie neue Fluchtwege, Brandabschnittsbildungen und eine neue Brandmeldeanlage. Die Haustechnikanlagen und die Gastroküchen werden komplett ersetzt.

Im Projekt sind für die Umgebungsgestaltung nur die Kosten für die gebundenen Massnahmen enthalten, nämlich einfache Rodungs- und Instandstellungsarbeiten wie Baumbestand auslichten, Einfriedungsmauern sanieren, Rabatten um den Gebäudesockel befestigen, damit kein Wasser mehr in die Grundmauern eindringen kann, und Beläge wieder instand stellen.

Die bestehenden Aussenanlagen entsprechen gesamthaft keiner angemessenen Umgebung zum Schlossensemble, die Schutzanforderungen der Denkmalpflege werden nicht mehr erfüllt. Ebenso genügen die bestehenden Anlagen den Anforderungen an einen gehobenen, innovativen Gastrobetrieb nicht mehr.

Im Zusammenhang mit der Gesamtanierung des Gebäudes sollen deshalb Schloss und Aussenanlagen zu einem adäquaten Ensemble zusammengeführt werden.

III. Bestand

Das 1647 erbaute Schloss Wülflingen ist einer jener typisch zürcherischen Landsitze, wie sie im Laufe des 17. Jh. entstanden. Charakteristisch ist die Schlichtheit des architektonischen Ausdrucks, die eine Verschmelzung mittelalterlicher Bauformen mit dem Typus des zürcheri-

schen Weinbauernhauses darstellen, und dessen Reichtum sich auf die Interieurs konzentriert.

Ausgehend von einer historischen Analyse der Schlossanlage wurden die Qualitäten und Defizite der bestehenden, denkmalgeschützten Gartenanlage bewertet. Die unbestrittenen Qualitäten liegen in der freien Lage des Schlossensembles in der offenen Landwirtschafts-parzelle, der stimmungsvollen Zufahrt durch den Obstgarten, der Umfassungsmauer und dem Portal an der Wülflingerstrasse, dem Hofbrunnen und dem reichen Baumbestand. Hin-gegen sind heute die Zugangs- und Ankunftssituation unklar, da der repräsentative Haupteingang zum Schlossgebäude wegen der unübersichtlichen Hofgestaltung schlecht auffindbar ist, und der Zugang ins Schloss leider vorwiegend durch die „Hintertüre“ erfolgt. Der be-reichsweise waldartig verbuschte Baumbestand verunmöglicht Sichtbezüge zum Schloss. Die grossflächigen Asphaltbeläge und die technisch gestalteten Abgangsbauwerke zu den unterirdischen Garderobenräumen und zur Trafostation sind gestalterisch unpassend und stören den Gesamteindruck. Vom baulichen Zustand her sind die Umfassungsmauer, die Asphaltbeläge und die Belagsentwässerung sanierungsbedürftig.

In ihrer heutigen Erscheinung entsprechen die Aussenanlagen nicht der denkmalpflegeri-schen Bedeutung des Schlossgebäudes. Vordringlich sind die Klärung der Ankunftssituation mit verbesserter Wegführung zum Haupteingang, eine Präzisierung des Schlosshofes und die stimmige Einbettung des Gartenrestaurants in den Garten.

In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege wurde als Zielsetzung eine denkmalverträg-liche Gestaltung der Aussenanlagen verfolgt, die im Einklang mit dem historisch bedeuten- den Schlossensemble steht. Als Grundlage für eine einfache, zeitgenössische Neuinterpretation der Aussenanlagen wurden deshalb verschiedene historische Dokumente verwendet. Die aus historischen Darstellungen hervorgehende „Trinität“ von Hof, Garten und umgeben- der Feldflur wird wieder sichtbar gemacht durch den wiederhergestellten Ziergarten an der Westseite des Schlosses und den frei geräumten Hof als Kontrast zum angrenzenden Obst- garten.

IV. Gestaltung

Das Schlossensemble wird als Insel im Landschaftsraum freigestellt und durch einen präzi- sen Heckenrahmen räumlich eingefasst. Der dichte Baumbestand wird bis auf einzelne lock- er gestreute Einzelbäume im Hofraum ausgelichtet. Auf diese Weise werden die Sichtbe- züge zum Schloss wieder freigestellt.

Der Ziergarten an der Westseite des Schlosses wird auf Grundlage der historischen Dar- stellungen wiederhergestellt. Dieser wird als eigenständiger Gartenraum, losgelöst vom Schloss- gebäude, mit einer brusthohen Hecke eingefasst und als Gemüse-, Blumen- und Kräuter- garten angelegt.

Das Gartenrestaurant wird auf zwei Terrassenebenen in den Ziergarten eingebettet. Der Zugang zum Gartenrestaurant erfolgt durch den duftenden Kräutergarten. Die fein abgestufte Terrassierung erlaubt zudem, den Garten besser in den historischen Terrainverlauf mit Be- zug zum Schlossgebäude einzupassen. Die sichtbaren Teile der unterirdischen Trafostation werden mittels Heckenkörpern in die neue Gartengestaltung eingebunden.

Der Hofraum wird von sichtbehindernden Büschen frei geräumt und ostseitig ausgeweitet. Er wird als gekieste Fläche angelegt, die locker mit alten Bäumen bespielt ist. Dies erlaubt eine grosszügige, freie Wegführung zum Haupteingang an der Südfassade des Schlosses und bindet das Waschhaus besser in das Hofensemble mit ein.

Die stark befahrenen Bereiche und Hauptzugangsverbindungen erhalten einen allwettertauglichen, zementgebundenen Kiesbelag; die übrige Hoffläche ist mit einer sickerfähigen Chaussierung belegt.

Die Parkplätze sind gut auffindbar, in gleicher Anzahl wie heute im Zufahrtbereich bei der Scheune angeordnet.

Wegen Feuchtigkeitsschäden an der Aussenfassade wird die Platzentwässerung angepasst und das Gefälle von der Fassade weggeführt. Die historische Mauer und das Portal an der Wüflingerstrasse bleiben als schützenswerte Elemente erhalten und werden baulich wieder instand gesetzt.

V. Baubeschrieb

Rodungen, Abbrüche

Bäume fällen, Wurzelstöcke entfernen, Pflanzenflächen und Hecken roden, Baumschutzmassnahmen. Diverse Abbrüche und Rückbauten wie Randabschlüsse, Beläge, Schächte, Einbauten und Ausstattungen. Materialabfuhr.

Vorbereitungsarbeiten

Fassadenschutzstreifen mit Rundkies, Belagsanschlüsse entlang Fassade erstellen, bestehende Treppenstufen neu versetzen. Natursteinpflasterbelag ergänzen.

Erdbewegungen

Rasenflächen mähen, Grasnarbe und Humusschicht abtragen und abführen. Rohplanierarbeiten für Terrainmodellierung Ziergarten und Gefällkorrekturen im Hof. Aushubmaterial abführen.

Gärtnerarbeiten

Pflanzflächen und Baumgruben anlegen, Humuslieferungen. Bäume, Heckenpflanzen, Kräuter und Blütenstauden liefern und pflanzen. Pflanzflächen mulchen. Geländeanpassungen an angrenzende Grünflächen.

Ausstattung, Geräte

Bestehende Hofbrunnen instand setzen. Raumteiler im Bereich Treppenabgang Traforaum.

Oberbau

Randabschlüsse in Holz und Naturstein versetzen. Treppenstufen in Naturstein versetzen. Beläge erstellen inkl. Foundation (Chaussierung, Saibro-Belag, Rundkies). Natursteinpflaster und Plattenbeläge ergänzen. Örtliche Reparaturen der Sockelmauer entlang Wüflingerstrasse.

Werkleitungen, Kanalisation

Hofentwässerung anpassen mit neuer Gefälleausbildung, Schlammsammler und Kontrollschächte erstellen, Leitungen anpassen, Anschluss an Kanalisation. Deckelhöhen bestehender Schächte anpassen. Frischwasserzuleitung Hofbrunnen erneuern, Abwasserleitung sanieren.

VI. Kosten

Die Aufwendungen für die neue Umgebungsgestaltung gehen zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Objekt Nr. 33'025. Aufgrund des Kostenvoranschlages mit Preisbasis April 2007 ist mit folgenden Aufwendungen zu rechnen:

Gesamtkosten Umgebung

Rodungen, Abbrüche	Fr.	85'000.00	
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	21'000.00	
Erdbewegungen	Fr.	51'000.00	
Gärtnerarbeiten	Fr.	143'000.00	
Ausstattungen, Geräte	Fr.	12'000.00	
Oberbau, Beläge	Fr.	270'000.00	
Werkleitungen, Kanalisation	Fr.	32'000.00	
Honorare und Nebenkosten	Fr.	160'000.00	
Unvorhergesehenes, Reserve	Fr.	56'000.00	
Total Umgebung			Fr. 830'000.00
abzüglich im Umbauprojekt als gebundene Kosten enthalten			- Fr. 422'000.00
Total Mehrkosten neue Umgebung			Fr. 408'000.00
Mehrwertsteuer			Fr. 31'008.00
Zwischentotal			Fr. 439'008.00
Rundung			Fr. 992.00
Beantragter Kredit			<u>Fr. 440'000.00</u>

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 zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

<i>Kapitalfolgekosten</i> ¹	<u>Jahre 01 – 10</u>	<u>Jahre 11 – 30</u>
- Abschreibungen: 6,5% ² der Nettoinvestition	28'600.00	
- Abschreibungen: 1,75% der Nettoinvestition		7'700.00
- Kapitalzins: 3,75% ³ von 2/3 der Nettoinvestition	11'000.00	
- Kapitalzins: 3,75% von 1/6 der Nettoinvestition		2'750.00
 <i>Sachfolgekosten</i>		
2,0% ⁴ der Bruttoanlagekosten (ohne Landerwerb)	8'800.00	8'800.00

¹ Bei Investitionen zu Lasten des Finanzvermögens ist der Übertrag auf das Konto überbewertetes Grundeigentum mit jährlich 10% des Restbuchwertes abzuschreiben (vgl. Ziff. 4.3 des Reglements über Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten und § 60 d und § 61 a des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt).

² Linearer Abschreibungssatz, entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Abschreibungssatz für Sachgüter von 10% des Restbuchwertes

³ Interner Zinssatz

Personalfolgekosten

Zusätzlich Personalkosten	0.00	0.00
---------------------------	------	------

Bruttoinvestitionsfolgekosten	48'400.00	19'250.00
--------------------------------------	------------------	------------------

Investitionsfolgeerträge

Mehrerlös/Minderaufwendungen	0.00	0.00
------------------------------	------	------

Nettoinvestitionsfolgekosten pro Jahr	<u>48'400.00</u>	<u>19'250.00</u>
--	-------------------------	-------------------------

Finanzierungsart

100 % durch Steuereinnahmen

Im Voranschlag 2008 beträgt 1 Steuerprozent: Fr. 1'982'911.00	0.024 %	0.010 %
--	---------	---------

VII. Termine

Die Bauarbeiten des Schlossumbaus laufen seit Ende Oktober 2007, die Fertigstellung ist im Juli, die Eröffnung des Restaurants auf 1. August 2008 geplant. Die Umgebungsarbeiten für eine Neuanlage werden auf den Eröffnungstermin des Restaurants nicht fertig. Die erste Gartenrestaurant-Saison 2008 wird deshalb in der heutigen, nur leicht instand gestellten Aussenanlage stattfinden müssen.

Mit den Arbeiten für eine neue Umgebungsgestaltung soll nach der rechtskräftigen Kreditgenehmigung im Grossen Gemeinderat, somit voraussichtlich im Herbst 2008 begonnen werden, die Fertigstellung ist auf Frühling 2009 geplant.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Bestand Situationsplan
- Historische Bestände
- Vorprojekt Situation neue Umgebungsgestaltung
- Schnitt durch den Ziergarten

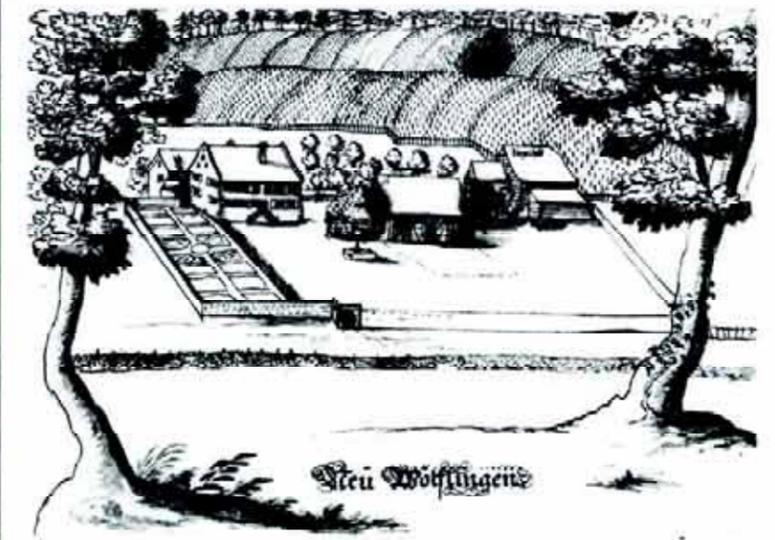
⁴ Pauschalsatz gemäss § 37 b Kreisschreiben der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt



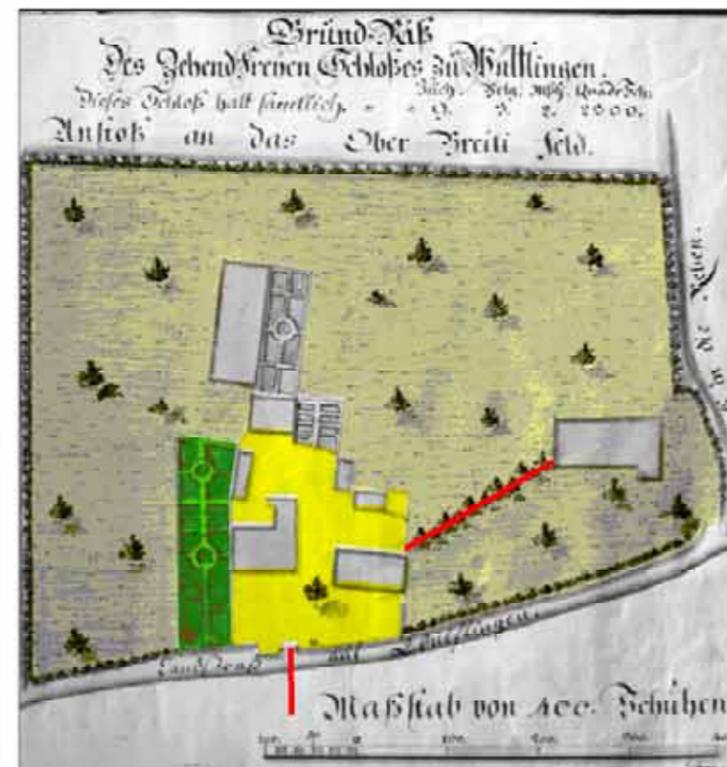
Bestand Situationsplan 1:500



Orthofoto



'Neu-Wülflingen', anonyme Zeichnung, undatiert, jedoch vor 1734. Sie ist der älteste Nachweis eines Gartens. ZBZ Sammlung Steinfels X.57.



Karte 'Müller' 1840



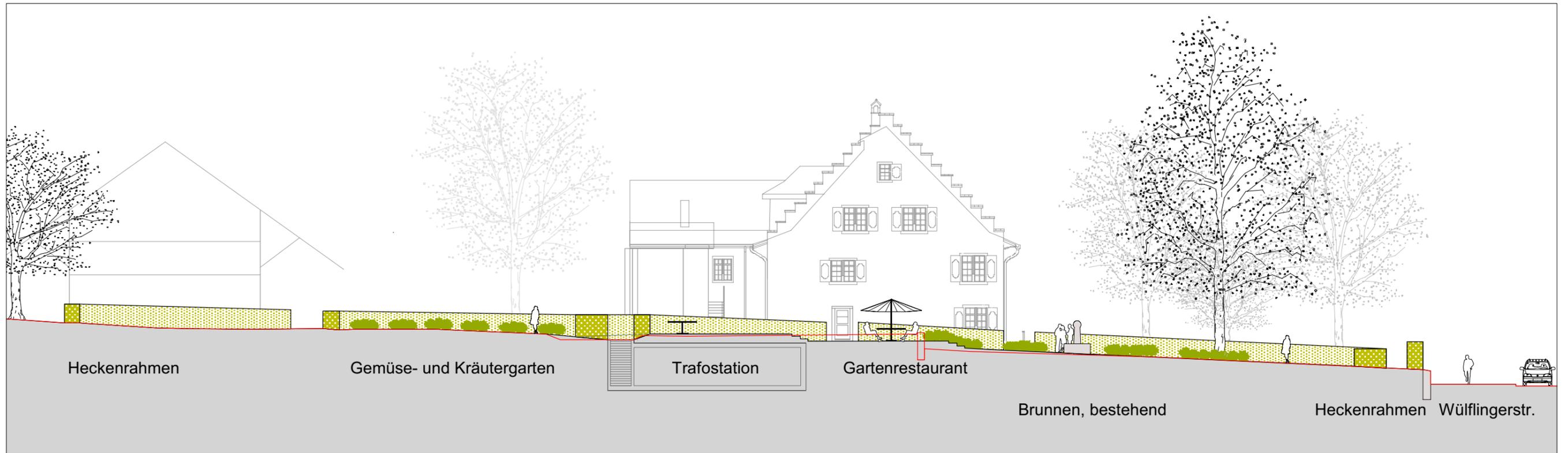
Konzept 'Trinität' von Hof, Garten und Feldflur

Umgebungsgestaltung Schloss Wülflingen, Winterthur



Situation 1:500

Umgebungsgestaltung Schloss Wülflingen, Winterthur



Schnitt durch den Ziergarten

Umgebungsgestaltung Schloss Wülflingen, Winterthur