

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. Mai 2013

Grün Stadt Zürich, Quartierpark Pfingstweid mit Parkpavillon und Zwischenausbau Schulareal, Netto-Objektkredit

Zweck der Vorlage

Die städtebauliche Entwicklung in Zürich-West verläuft dynamisch. Die Öffnung und Umnutzung der Industrieareale basiert dabei auf dem kantonalen Richtplan von 1995, dem regionalen Richtplan der Stadt Zürich von 1998, den vom Gemeinderat beschlossenen Teilrevisionen der Bau- und Zonenordnung und den bewilligten Gestaltungsplänen und Sonderbauvorschriften für Zürich-West.

Seither entstehen in Zürich-West in rascher Folge Wohnungen, Freizeitangebote und Arbeitsplätze für Tausende von Menschen. Bis 2030 ist mit 7000 – 8000 Einwohnenden und 30 000 – 40 000 Arbeitsplätzen zu rechnen. Aufgabe der Freiraumplanung ist es, diesen Stadtentwicklungsprozess mit der rechtzeitigen Bereitstellung von genügend Grün- und Freiräumen zu unterstützen. Ein wichtiges Element der Freiraumversorgung von Zürich-West ist der Quartierpark Pfingstweid, der neben einer geplanten Primarschulanlage auf dem städtischen Pfingstweidareal (Grundstück Kat.-Nr. AU6508) erstellt werden soll. Das Grundstück wurde mit Beschluss des Gemeinderats (GR Nr. 2005/104) im Jahr 2005 als Freihaltezone zonierte. Damit schuf der Gemeinderat die planerische Voraussetzung für den Quartierpark Pfingstweid.

Der Park ist dank der neu geschaffenen Fuss- und Radwege entlang des Gleisbogens mit Passerelle und entlang der neu gestalteten Pfingstweidstrasse gut in das Langsamverkehrsnetz eingebunden und mit den übrigen Grünräumen des Quartiers vernetzt.

Das Vorhaben entspricht dem Anliegen der in ein Postulat umgewandelten Motion von Gemeinderätin Katharina Prelicz-Huber aus dem Jahr 2002 (GR Nr. 2002/196), welche für das Stadtgebiet Zürich-West fünf neue Parkanlagen fordert.

Gemäss den Zielen des Legislatorschwerpunkts «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten» wurden die Bedürfnisse des Quartiers hinsichtlich des neuen Parks in einem breit abgestützten Verfahren ermittelt. Demnach soll der neue Quartierpark vielfältige Freiraum- und Erholungsbedürfnisse der Quartierbevölkerung und der grossen Zahl von Arbeitnehmenden abdecken und unterschiedlichste Angebote bis hin zu einer Verpflegungseinrichtung sowie einer öffentlichen WC-Anlage bieten.

Um das städtebauliche Verhältnis der Schulanlage und des Quartierparks zu klären und gleichzeitig die Grundlage für die weitere Projektierung des Quartierparks zu schaffen, führte Grün Stadt Zürich 2009 einen Projekt- und Ideenwettbewerb durch.

Das Siegerprojekt sieht auf einer Fläche von rund 14 000 m² einen gegenüber dem Schulareal abgesenkten grünen Quartierpark mit einem Parkcafé vor.

Die Schulanlage auf einer Fläche von 6500 m² wurde dabei als räumlicher Abschluss des Parks entlang der Pfingstweidstrasse vorgesehen. Es wurden auch Vorschläge ausgearbeitet, wie die Fläche des späteren Schulareals für die Zeit bis zum Baubeginn der Schule als temporäre Freifläche genutzt werden kann.

Anrechenbare Beiträge privater Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Die Stadt ging 2007 auf benachbarte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu, um sie am Planungsprozess des Quartierparks zu beteiligen und sie zu einer finanziellen Beteiligung zu motivieren. Mehrere von ihnen leisteten an die Kosten des Wettbewerbs in den Jahren 2009 und 2010 Beiträge von rund Fr. 230 000.–. Für die Realisierungsphase stehen weitere vertraglich zugesicherte Beiträge in Höhe von Fr. 1 750 000.– zur Verfügung, sofern der Baubeginn des Quartierparks noch im Jahr 2014 erfolgt. Mit dieser Weisung kann deshalb ein Netto-Objektkredit beantragt werden.

Der Bau des Schulhauses ist nicht Gegenstand dieser Vorlage.

I. Teilprojekt Park mit Zwischenausbau Schulareal

Ausgangslage

Das für den Quartierpark mit Parkcafé und den Zwischenausbau Schulareal vorgesehene Gelände mit einer Fläche von etwa 20 500 m² liegt zwischen der Pfingstweidstrasse, dem Gleisbogen und der neuen Überbauung «City-West». Es ist über den Gleisbogen und die Pfingstweidstrasse gut erschlossen.

Der Grossteil des Geländes wurde seit 1921 als Kleingartenanlage genutzt. Sie wurde im Herbst 2012 aufgehoben.

Einen Teil der Fläche entlang der Pfingstweidstrasse und entlang der östlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarareal konnte Grün Stadt Zürich bis Ende 2014 als Baustelleninstallationsfläche an die Nachbarin vermieten.

Rückbau Kleingartenanlage

Das Kleingartenareal Pfingstweid wurde vom «Ortsverein für Familiengärten Juchhof (OFJ)» betrieben. Laut Pachtvertrag zwischen dem OFJ und Grün Stadt Zürich ist der OFJ verpflichtet, das Gelände auf das Ende des Pachtverhältnisses (31. Dezember 2012) in abgeräumtem Zustand zurückzugeben.

Der OFJ wollte diese Arbeiten bis Ende Oktober 2012 in Zusammenarbeit mit dem Zivilschutz der Stadt Zürich (Schutz und Rettung Zürich) ausführen. Die Arbeiten wurden planmässig gestartet, jedoch Anfang Oktober unterbrochen, da beim Rückbau von asbesthaltigen Materialien Schwierigkeiten auftraten.

Das asbesthaltige Material musste daraufhin von einer spezialisierten Unternehmung entfernt und entsorgt werden. Der restliche Rückbau der Kleingartenanlage wurde anschliessend von einem spezialisierten Unternehmen durchgeführt.

Die für den Rückbau notwendigen Mittel bewilligte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 318 vom 10. April 2013 als dringliche Ausgaben. Im vorliegenden Objektkredit sind sie in der Position Vorbereitungsarbeiten des Teilprojektes Quartierpark enthalten.

Zwischenausbau Schulareal

Im nördlichen Teil des Geländes entlang der Pfingstweidstrasse wird auf dem für die Schule vorgesehenen Areal ein temporärer Freiraum hergerichtet. Die Fläche wird als vielseitig nutzbarer Kiesplatz mit minimaler Infrastruktur auf Geländehöhe der Pfingstweidstrasse ausgebaut. Die hierfür notwendigen Aufschüttungen wurden zum grossen Teil bereits im Rahmen der Erstellung der Baustelleninstallationsfläche für den Bau «City-West» getätigt.

Der räumliche Abschluss des Kiesplatzes zur Pfingstweidstrasse hin wird durch eine Pflanzung mit Weiden gebildet. Die konkrete Nutzung des Kiesplatzes sowie eine allfällige weitere Ausgestaltung der Fläche sollen im Rahmen eines Mitwirkungsprozesses entwickelt und umgesetzt werden. Die Ausgaben für den Mitwirkungsprozess sind im Objektkredit enthalten.

Quartierpark mit Parkpavillon

Der neue Park grenzt südlich an das künftige Schulareal. Er kommt auf das Geländeneiveau des ehemaligen Familiengartenareals zu liegen und ist daher gegenüber dem Schulareal und den angrenzenden Grundstücken um etwa zwei Meter abgesenkt.

Das Zentrum des Parks bildet eine grosse Parkwiese. Diese ist teilweise mit einheimischen Bäumen eingefasst und bietet somit ebenso schattige wie sonnige Aufenthaltsbereiche. In die Parkwiese ist zudem eine Rasenspielfläche integriert, die später für den Schulsport mitbenutzt werden kann.

Im westlichen Bereich des Parks, an der Schnittstelle zwischen Schulareal, Quartierpark und dem südlichen Endpunkt der Gleisbogen-Passerelle, liegt der Parkpavillon mit Parkcafé und öffentlichen WCs. Durch seine Lage an der Höhenkante bildet der Pavillon einen Teil des Parks und markiert dessen westlichen Zugang von der Pflingstweidstrasse her.

Das Parkcafé ist auf einen baumbestandenen, chaussierten Platz hin orientiert. Die chaussierte Fläche bietet Raum für die Aussensitzplätze des Cafés und grenzt direkt an die Parkwiese. Der Café-Vorplatz ist zudem mit einem Wasserbecken ausgestattet, welches im Sommer auch als Planschbecken genutzt werden kann. Das Parkcafé mit Vorplatz soll zu einem wichtigen Begegnungsort im Park werden.

Topographische Übergänge

Die Übergänge vom Stadtniveau zum tieferliegenden Parkniveau mit Wiese und chaussiertem Café-Vorplatz sind als unterschiedlich ausgeformte Kanten konzipiert und mittels Rampen, Treppen, terrassierten Böschungen und Mauern gestaltet. Aufgrund der unterschiedlichen angrenzenden Bereiche und der Lage zum städtischen Kontext werden sie in drei verschiedene Zonen unterteilt.

Zwischen dem südlichen Ende der Parks und dem Parkcafé wird das Höhenniveau zwischen Gleisbogen und Parkebene mit einem terrassierten und bewegt modellierten Gelände, dem Parkbogen, überwunden. Der Parkbogen enthält unterschiedliche, kleinräumige Aufenthaltsbereiche und einen mit Schaukeln, Rutschen, Wasserspiel und Sandflächen ausgestatteten Spielbereich. Eine Rampe ermöglicht zudem eine hindernisfreie Überwindung der Höhendifferenz zwischen Gleisbogen und Café-Vorplatz. Weiter werden im Parkbogen durch die Gestaltung mit unterschiedlichsten Materialien gezielt verschiedene Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere geschaffen und dadurch eine Verbesserung der ökologischen Vernetzung entlang des Gleisareals ermöglicht. Die Flächen sind dabei so ausgebildet, dass sich überall dort, wo keine intensive Nutzung stattfindet, spontan eine Vegetationsschicht entwickeln kann.

Entlang der Grenze zur «City-West»-Überbauung ist eine Mauer mit integrierten Sitzbänken vorgesehen. Der Höhenunterschied zum Park wird hier mit Treppenaufgängen und Rampen überwunden. Die Mauer ist als Blockmauerwerk aus Betonabbruchmaterial vorgesehen und soll mit ihrer bewegten Oberfläche kleinräumige Standorte für Spontanvegetation ermöglichen.

Zum Schulareal wird der Höhenübergang als terrassierte Rasenböschung ausgebildet. An den Rändern führen Rampen auf das untere Parkniveau.

Öffentliche Beleuchtung Quartierpark

Entlang der Haupteinschliessung um die Parkwiese sorgen Kandelaber für die notwendige Ausleuchtung der Wegbereiche.

II. Teilprojekt Parkpavillon

Ausgangslage

Der Parkpavillon Pfingstweid ist Bestandteil des Gesamtprojektes Quartierpark Pfingstweid. Er vereint das Raumprogramm von Verpflegungseinrichtung und öffentlicher WC-Anlage in einem Gebäude.

Bauprojekt

Der Parkpavillon liegt auf dem Niveau des Quartierparks Pfingstweid, an der Schnittstelle zum Gleisbogen und dem südlichen Ende der Passerelle.

Im Süden des Pavillons verbindet eine lange Sitzbank entlang der Stützmauer das Parkcafé räumlich mit dem Vorplatz. Die Grundidee des Parks, durch den versenkten und umrandeten Park den natürlich gewachsenen Stadtboden im sonst künstlich aufgeschütteten postindustriellen Umfeld sichtbar zu machen, wird an der Stelle des Parkpavillons durch sein Volumen und den Treppenabgang räumlich erlebbar.

Die hohe Verglasung des Gastraums verbindet das Parkcafé optisch mit dem Freiraum und zeichnet das Gebäude als Ort für Begegnungen in der Parkanlage aus.

Das Raumprogramm umfasst

- einen ganzjährigen Gastronomie-Betrieb mit maximal 50 inneren und 100 äusseren Sitzplätzen einschliesslich Nebenräumen
- eine auch nach aussen gerichtete Verkaufstheke für Passantinnen und Passanten
- eine durch die Pächterin oder den Pächter bewirtschaftete Grillstation in den Sommermonaten
- eine öffentliche WC-Anlage (ZüriWC) mit rund 10 m²

Es wurde in der Entwicklung des Vorprojekts Wert darauf gelegt, dass für Fassade und Innenausbau einfache, aber wertbeständige Materialien zur Anwendung kommen.

Das Gebäude wird als Holzelementbau erstellt. Die Aussenwände werden mit Holz verkleidet, die Fenster werden ebenfalls mit Holz gebaut.

Für Gastraum und Küche wird eine Lüftungsanlage installiert. Die Warmwasseraufbereitung für Küche und Heizung erfolgt mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Wände des Restaurants sollen mit Holzpaneelen verkleidet werden, welche auch zu einer angenehmen Raumakustik beitragen.

Die rückwärtigen Räume werden zweckmässig ausgebaut. Der Ausbau des ZüriWC erfolgt mit den üblichen Modulen.

Parkcafé – Gastronomiekonzept

Ziel

Das Parkcafé soll die Möglichkeit zum sozialen Austausch bieten und mit seinem gastronomischen Angebot zur Aufenthaltsqualität des Parks beitragen.

Zielgruppe

Als Gäste kommen in erster Linie, aber nicht ausschliesslich, die Parkbesuchenden in Frage. Weitere Zielgruppen sind neben Studierenden auf dem Toni-Areal (Zürcher Hochschule der Künste und Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften) auch Passantinnen und Passanten auf dem Weg von und zur Arbeit, Quartierbewohnende, Mitarbeitende aus der Umgebung und allenfalls Veranstaltungsbesuchende im Park.

Betriebskonzept

Die heutige Planung sieht vor, dass neben der Selbstbedienung (vor allem im Aussenbereich über die Theke) auch ein bedienter Service möglich ist. Die Betriebseinrichtung erlaubt zudem Familienfeste und einen à-la-carte-Service (z. B. in der Schlechtwetter- und Winterzeit). Es handelt sich nicht um einen reinen Anlieferbetrieb; Kochen vor Ort ist möglich.

Die Grillstation im Aussenbereich entspricht dem Bedürfnis nach einfachen, rasch zubereiteten Speisen im Sommer und stärkt auf einfache Weise die Visibilität des Cafés im Park.

Angebot

Das Angebot soll dem Ort und den Anforderungen der Kundinnen- und Kundengruppen entsprechen. Der innovative, urbane Charakter des Quartiers soll sich im Angebot niederschlagen. Das Konzept hängt von der künftigen Mieterin oder vom künftigen Mieter ab, soll jedoch der breiten Zielgruppe entsprechen. Ein ausgeprägtes Spezialitätenkonzept ist kaum sinnvoll. Das Angebot soll in Teilen auch als Take-Away verfügbar sein.

Öffnungszeiten

Der Gastronomiebetrieb wird eine gewisse Zeit benötigen, um sich und sein Angebot im Quartier bekannt zu machen. Geplant sind tägliche Öffnungszeiten von 11.00 bis 17.00 Uhr sowie ein Ruhetag pro Woche (nicht an Wochenenden). Die Liegenschaftsverwaltung erachtet dies als realistische Kern- bzw. Mindestöffnungszeiten, die von der künftigen Mieterin oder vom künftigen Mieter ausgedehnt werden können, jedoch nicht reduziert werden sollen. Die Öffnungszeiten sind nach Möglichkeit ganzjährig, allenfalls mit Einschränkungen im Winterbetrieb, vorzusehen.

Vermietung

Die Liegenschaftsverwaltung wird das Objekt zu gegebener Zeit zur Vermietung ausschreiben. Der Erfolg des Gastronomiebetriebs hängt stark von der passenden Geschäftsidee der künftigen Betreiberin oder des künftigen Betreibers und ihrer bzw. seiner Identifikation mit dem Ort ab.

Finanzielles

Es ist absehbar, dass mit dem Mietertrag nicht der ganze Pavillon-Neubau finanziert werden kann. Trotzdem soll das Gebäude – im Sinne des Service Public – erstellt werden, wie dies im Vorfeld des Wettbewerbs für den Quartierpark von Vertreterinnen und Vertretern der Quartierbevölkerung mehrfach gewünscht wurde.

Der betriebswirtschaftlich mögliche Mietzins für die Gastronomie-Nutzung ist nach Vorliegen des Projekts und nach einer Ausschreibung für die Suche einer Mieterschaft zu ermitteln.

Die Liegenschaftsverwaltung schätzt die möglichen und voraussichtlich stark wetterbeeinflussten Umsätze nach einer Einführungszeit auf etwa Fr. 500 000.– bis Fr. 700 000.– und den auf Umsatz basierenden Mietzins in der ersten Mietperiode (Einführungszeit) auf rund Fr. 50 000.– pro Jahr.

Mit diesem Betrag kann die Liegenschaftsverwaltung einen Buchwert von rund Fr. 755 000.– refinanzieren. Es ist vorgesehen, den Gebäudeteil im Finanzvermögen, Rechnungskreis 2025 Restaurants, zu führen.

Der kalkulierte kostendeckende Mietzins beträgt:

Betriebsaufwand in Fr.				
Kosten	Massgebender Wert (Anteil LV)	Betrag in Fr.	Ansatz in %	Summe in Fr.
Finanzierungskosten	Buchwert	755 000	2.25	16 988
Bewirtschaftungskosten	Gebäudeversicherungswert	755 000	3.50	26 425
Einlage Erneuerungsfonds	Gebäudeversicherungswert	755 000	1.00	7 550
Total Betriebsaufwand pro Jahr				50 963

Stadtinterne Überlassung der Aussenfläche für die Gartenwirtschaft

Grün Stadt Zürich räumt der Liegenschaftenverwaltung unter Vorbehalt der üblichen Bewilligungen das Recht ein, ohne Abgeltung und ganzjährig eine an den Parkpavillon angrenzende, rund 150 m² grosse Aussenfläche dauerhaft als Gartenwirtschaft zu nutzen. Einzuhalten sind die jeweils geltenden Vorschriften für Boulevard-Cafés.

Für die Pflege der Pflanzungen und den baulichen Unterhalt der Aussenfläche ist Grün Stadt Zürich verantwortlich.

Öffentliche WC-Anlage (ZüriWC)

Die WC-Anlage ist im ZüriWC-Masterplan 2009 enthalten. Die Toiletten sind aus Sicherheitsgründen beim nachts beleuchteten Weg zum Treppenabgang in den Park angeordnet und direkt von aussen zugänglich. Das Angebot umfasst ein für den öffentlichen Raum entwickeltes, beiden Geschlechtern dienendes WC-Modul (MF) sowie ein behinderten- und familiengerechtes WC-Modul mit Wickeltisch (BF).

Die WC-Module beinhalten ein Lüftungssystem mit Abluftventilatoren und im Winter garantieren Konvektoren eine minimale Raumtemperatur von 10 °C.

Der Serviceraum für den WC-Unterhalt und Betrieb wird auf der Rückseite der Module angeordnet.

Liegenschafteninventar der Stadt Zürich

Der kommerziell genutzte Gebäudeteil mit Parkcafé und zugehörigen Nebenräumen wird dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung, die öffentliche ZüriWC-Anlage dem Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung zugeteilt.

Die Liegenschaftenverwaltung wird eingeladen, nach der Pavillon-Realisierung das städtische Liegenschafteninventar entsprechend anzupassen.

III. Allgemeines

Mitwirkung der Bevölkerung

Die Anliegen des Quartiers wurden gemäss dem Legislatorschwerpunkt «Stadt und Quartiere gemeinsam gestalten» bereits in der Vorbereitungsphase zum Wettbewerb ermittelt und während der Projektierungsphase auf der Grundlage des Vorprojekts nochmals überprüft und – wo möglich – im Projekt berücksichtigt.

Weitere Beteiligungsprozesse sind hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung der Zwischenausbaufäche auf dem Schulareal und des Parkbetriebs vorgesehen.

Altlasten und Baugrund

Im Hinblick auf das Projekt wurde die Bodenbelastung im Projektperimeter durch ein ausgewiesenes Ingenieurbüro untersucht. Es wurden technische Untersuchungen durchgeführt, Boden- und Untergrundproben genommen und analysiert und in einem technischen Bericht zusammengefasst.

Laut Bericht ist im gesamten Projektperimeter belastetes Boden- und Untergrundmaterial vorhanden, welches während der Bauphase regelkonform behandelt werden muss. Aufgrund erheblicher chemischer Belastungen (Blei, Kupfer, Zink) und wegen vorhandener Fremdstoffe (Ofenschlacke, Glas, Ziegel sowie asbesthaltigen Restmaterialien aus der Räumung des Kleingartenareals) muss der belastete Boden fachgerecht entsorgt werden.

Die zu entsorgenden Mengen wurden aufgrund mittlerer Erfahrungswerte berechnet. Es muss aber immer damit gerechnet werden, dass sich die beim Ausbau effektiv gefundenen Stoffe und ihre Menge im Vergleich zu den Schätzungen verändern, was während der Boden- und Untergrundsanierung Änderungen am gewählten Konzept mit entsprechenden Kostenfolgen notwendig machen kann.

IV. Kosten, Nettokredit

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Planerinnen und Planer belaufen sich die Ausgaben für die Erstellung der Parkanlage mit dem Zwischenausbau des Schulareals auf Fr. 8 770 000.–, während der Parkpavillon auf Fr. 2 720 000.– zu stehen kommt. Die Kosten der öffentlichen Beleuchtung des Quartierparks betragen Fr. 210 000.–. Die Bruttoausgaben belaufen sich somit auf Fr. 11 700 000.– (Stichtag der Preise: 1. April 2012).

Mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Entwicklungsgebiets Zürich-West beteiligen sich an der Finanzierung des Quartierparks. Als Kostenbeteiligung am Wettbewerb wurden durch diese in den Jahren 2009 und 2010 bereits Beiträge von rund Fr. 230 000.– geleistet. Für die Realisierungsphase stehen weitere vertraglich zugesicherte Beiträge in Höhe von Fr. 1 750 000.– zur Verfügung, sofern der Baubeginn des Quartierparks noch im Jahr 2014 erfolgt.

Die Netto-Kosten belaufen sich somit auf Fr. 9 720 000.– (Stichtag der Preise 1. April 2012).

Grundsätzlich sind Ausgaben brutto zu bewilligen. Gemäss § 25 Abs. 5 Finanzhaushaltsgesetz i.V.m. § 165 Gemeindegesetz kann ein Kredit netto beschlossen werden, wenn Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind. Im vorliegenden Fall sind die erwähnten Beträge entweder bereits vereinnahmt oder vertraglich vereinbart. Bedingung ist, dass mit dem Bau des Parks bis Ende 2014 begonnen wird. Sollten Gerichts- oder Rechtsmittelverfahren den Baubeginn verzögern, sehen die Verträge die Erstreckung der Frist bis zur Erledigung der Verfahren vor, auch über das Jahr 2014 hinaus. Deshalb beantragt der Stadtrat einen Nettoobjektkredit.

Die Netto-Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen (Stichtag der Preise: 1. April 2012):

Teilprojekt Quartierpark mit Zwischenausbau Schulareal

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1 230 000	
Umgebung	Fr.	4 350 000	
Baunebenkosten	Fr.	2 050 000	
Zwischentotal	Fr.	7 630 000	
Zuschlag Bauherrschaft etwa 5 %	Fr.	380 000	
Unvorhergesehenes etwa 10 %	Fr.	760 000	
Gesamtanlagekosten einschl. MWST	Fr.	8 770 000	Fr. 8 770 000

Öffentliche Beleuchtung Quartierpark			
Projektierung und Realisierung	Fr.	190 000	
einschl. Fr. 6 500.– MWST			
Unvorhergesehenes etwa 10 %	Fr.	20 000	
Gesamtanlagekosten einschl. MWST	Fr.	210 000	Fr. 210 000
Teilprojekt Parkpavillon			
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	41 000	
Gebäude	Fr.	1 491 000	
Betriebseinrichtungen	Fr.	432 000	
Umgebung	Fr.	17 000	
Baunebenkosten	Fr.	239 000	
Total Erstellungskosten	Fr.	2 220 000	
Zuschlag Bauherrschaft etwa. 5 %	Fr.	111 000	
Unvorhergesehenes etwa 5 %	Fr.	119 000	
Budgetposten Mobiliar	Fr.	50 000	
Zwischentotal	Fr.	2 500 000	
Aufwand Redimensionierung Pavillon	Fr.	220 000	
Gesamtanlagekosten einschl. MWST	Fr.	2 720 000	Fr. 2 720 000
Gesamttotal Objektkredit brutto			Fr. 11 700 000
Abzüglich Beiträge			
Wettbewerb Park, Grundeigentümer			Fr. -230 000
Realisierung Park, Grundeigentümer			Fr. -1 750 000
Gesamttotal Objektkredit netto			Fr. 9 720 000

Finanzierung

Die gesamten Kosten für den Quartierpark mit Zwischenausbau Schulareal in Höhe von Fr. 6 790 000.– (Gesamtkosten Quartierpark Fr. 8 770 000.– abzüglich Beiträge Fr. 1 980 000.–) gehen zulasten von Grün Stadt Zürich, Konto Nr. (3570) 5 5029 470 Pfingstweid Park, Neubau.

Der Kostenanteil für die öffentliche Beleuchtung des Quartierparks in Höhe von Fr. 210 000.– geht zulasten des Elektrizitätswerks, öffentliche Beleuchtung (Projekt Nr. O.0408).

Die Kosten für den Parkpavillon in Höhe von Fr. 2 720 000.– werden wie folgt aufgeteilt:

	Fr.
Liegenschaftenverwaltung Konto Nr. (2025) 1023 0000 Grundeigentum Restaurants:	755 000
Liegenschaftenverwaltung Konto Nr. (2025) 3119 0000 Anschaffung übrige Mobilien:	50 000
Immobilien-Bewirtschaftung Konto Nr. (4040) 500101 Öffentliche WC-Anlage (ZüriWC), Erwerb und Erstellung von Liegenschaften; Sammelkonto	435 000
Grün Stadt Zürich Konto Nr. (3570) 5 5029 470 Pfingstweid Park, Neubau	1 480 000

Die Kostenanteile von Liegenschaftenverwaltung und Immobilien-Bewirtschaftung stellen dabei fixe Pauschalbeträge dar.

Bis zur Bauabrechnung sind die Rechnungen für den Parkpavillon über das Baukonto BAV-Nr. 27339 der Liegenschaftenverwaltung zu verbuchen.

Beteiligung durch private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Die Verhandlungen mit den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden bereits in den Jahren 2007 bis 2009 geführt und mittels Verträgen abgeschlossen. Mehrere Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beteiligen sich an den Baukosten des Parks mit insgesamt Fr. 1 980 000.–, wovon Fr. 230 000.– bereits für den Wettbewerb verwendet worden sind. Die Beteiligung setzt voraus, dass mit dem Bau des Parks spätestens 2014 begonnen wird. 2009 waren die Verhandlungsgrundlagen dieselben wie heute, der Projektrahmen war bekannt und wurde seither nicht verändert.

Im Rahmen der Behandlung des Budgets 2012 strich der Gemeinderat Fr. 600 000.– aus dem Investitionsbudget und beauftragte den Stadtrat, diesen Betrag durch eine Erhöhung der privaten Beiträge zu kompensieren. Vorauszuschicken ist, dass die Beteiligung privater Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an öffentlichen Anlagen freiwillig ist. Es gibt im Kanton Zürich keine Rechtsgrundlage für die Abschöpfung eines Planungs- oder Ausstattungsmehrwerts. Der Stadtrat hält es deshalb für nicht opportun, die Höhe der privaten Beteiligung neu zu verhandeln.

Folgekosten

Jährliche Kapitalfolgekosten

10 Prozent der maximalen Nettogesamtkosten von Fr. 9 720 000.– Fr. 972 000

Betriebskosten

Park und Zwischenausbau Schulareal

Unterhaltsarbeiten durch GSZ, jährlich	Fr. 140 000
Reinigung durch ERZ, jährlich	Fr. 155 000

ZüriWC-Anlage

Unterhaltsarbeiten	Fr. 15 000
--------------------	------------

Unterhalts- und Erneuerungskosten Parkpavillon

Die Unterhalts- und Erneuerungskosten für den Parkpavillon betragen Fr. 23 000.–. Diejenigen Kosten, welche nicht direkt einer Nutzerin oder einem Nutzer zugewiesen werden können, werden in Anlehnung an die Investitionskosten zu 55 Prozent von Grün Stadt Zürich, zu 30 Prozent von der Liegenschaftenverwaltung und zu 15 Prozent von der Immobilienbewirtschaftung getragen. Allgemeine Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, ausgenommen diejenigen der öffentlichen WC-Anlage, erfolgen unter der Federführung der Liegenschaftenverwaltung.

Die Folgeerträge aus Mieteinnahmen fallen entsprechend der Zusammenstellung auf S. 8 an.

Budget

Die erforderlichen Ausgaben sind im Voranschlag für 2014 bzw. im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2014–2017 von Grün Stadt Zürich, Liegenschaftenverwaltung, Immobilienbewirtschaftung und Elektrizitätswerk enthalten.

Bauausführung

Die Bauarbeiten für die Realisierung des Quartierparks mit Parkpavillon sowie den Zwischenausbau des Schulareals werden voraussichtlich bis Mitte 2015 dauern. Nach der Kreditbewilligung sollen die ersten Baumassnahmen Anfang 2014 ausgeführt werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Bau des Quartierparks Pfingstweid mit Parkpavillon sowie den Zwischen-
ausbau des Schulareals wird gemäss Projekt und Kostenvoranschlag ein Netto-
Objektkredit von Fr. 9 720 000.– bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich
entsprechend der Änderung des Baukostenindex (Stichtag der Preise:
1. April 2012) und der Bauausführung.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements sowie den Vorstehern des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti