



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Gemeinderat vom 1. Oktober 2024 ~~Oktober 2024~~

2024/153. Projektierungskredit Generationenpark - Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024

Antrag

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Erstellung eines Generationenparks auf der Sophie Guyer-Wiese wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2026 ein Kredit von Fr. 140'530 (netto inkl. MWST.) bewilligt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Auftrag zur Umsetzung der Einzelinitiative «Generationenpark Sophie Guyer»

Mit Beschluss vom 14. November 2022 stimmte die Gemeindeversammlung der Einzelinitiative «Generationenpark Sophie Guyer» der Grünen Partei zu. Damit wurde der Gemeinderat aufgefordert, auf dem im Eigentum der Gemeinde stehenden Grundstück «Sophie Guyer-Wiese» einen Generationenpark zu erstellen. Dieser soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet fördern und allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen für Begegnung, Freizeitaktivitäten und zur Erholung. Die Bedürfnisse der älteren Menschen und die Begegnung zwischen den Generationen sollen besondere Berücksichtigung finden.

Ausarbeitung eines Vorprojekts in Mitwirkungsverfahren

Da in der Debatte an der Gemeindeversammlung deutlich zum Ausdruck gekommen war, dass das Nutzungskonzept und die Ausgestaltung des Parks im Einvernehmen mit der Bevölkerung erarbeitet werden soll, wurde im Auftrag des Gemeinderates ein mehrstufiger Mitwirkungsprozess – unter anderem mit öffentlichen Anlässen und dem Einbezug einer Begleitgruppe mit Interessierten aus der Bevölkerung – durchgeführt. Gestützt darauf wurde schliesslich unter Einbezug von Fachleuten der Fachhochschule Ostschweiz OST ein konkretes Vorprojekt erarbeitet.

Zentrale Elemente des Vorprojektes Generationenpark

Das Vorprojekt konkretisiert die zentralen Erkenntnisse des Mitwirkungsprozesses: Nach dem Motto «weniger ist mehr» sollen bewusst keine übermässigen Eingriffe in die bestehende Wiesenlandschaft vorgenommen werden. Der Generationenpark soll sich möglichst harmonisch in die vorhandene Struktur des Geländes einfügen und klare Bezüge zum Alterszentrum Sophie Guyer – und insbesondere dessen Mutterhaus – aufweisen. Generell soll der Park so gestaltet werden, dass eine vielfältige Nutzung ermöglicht wird, ohne dass einzelnen Partikulärinteressen zu viel Raum für eine exklusive Nutzung eingeräumt wird. Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern soll sich am Leitmotiv der bereits zu Lebzeiten von Sophie Guyer bestehenden Streuobstwiese orientieren.

Konkret soll gemäss dem ausgearbeiteten Vorprojekt als zentrales gestalterisches Element in der Mitte der Sophie Guyer-Wiese eine Spiel- und Sportwiese geschaffen werden. Daran soll gegen Südosten hin ein chaussierter Multifunktionsplatz sowie eine kleinere asphaltierte Fläche in der Verbindung zur Sophie Guyer-Strasse anschliessen. Als weiteres zentrales Element soll ein barrierefreier Rundweg vom Alterszentrum Sophie Guyer aus rund um die Spielwiese und den Multifunktionsplatz herumführen, weitere Wege – teils als Veloverbindungen ausgestaltet – sollen als Verbindung zwischen der Zelgli- und der Bachtelstrasse dienen. Die übrigen Flächen sollen als



extensiv bewirtschaftetes Wiesengelände locker mit verschiedenen Gehölzen - Nuss- und Obstbäumen, schnellwachsenden Strukturgehölzen, aber auch Solitärbbäumen - durchsetzt werden.

Schrittweise Planung und Realisierung des Projektes Generationenpark

Das Vorprojekt fokussiert bewusst auf einen ersten Ausführungsschritt, mit dem der Generationenpark in seinen wesentlichen Grundzügen erstellt wird. In weiteren – letztlich optionalen – Ausbausritten könnte die weitere Detaillierung des Generationenparks mit Ausbauten wie bspw. einem multifunktionalen Gebäude, Spielplatzinfrastrukturen oder einer Aussichtsplattform erfolgen. Durch die generell zurückhaltenden Eingriffe wird bewusst auch die Möglichkeit offengelassen, in Zukunft bei einer allfälligen Weiterentwicklung des Generationenparks flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen und Bedürfnisse eingehen zu können. Insbesondere soll auch Raum bleiben für einen möglichen Ausbau des Alterszentrums Sophie Guyer und für die Erstellung von weiteren Alterswohnungen im Südosten des Geländes.

Projektierungskredit für die Erstellung des Generationenparks

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung einen Projektierungskredit von Fr. 140'530 (netto inkl. MWST.), damit auf der Grundlage der erwähnten Vorarbeiten ein konkretes Bauprojekt erarbeitet werden kann. Aufgrund der aktuellen Finanzlage soll der Projektierungskredit erst auf das Finanzjahr 2026 hin gesprochen werden.

Weitere Schritte im Hinblick auf eine Realisierung des Generationenparks

Gemäss der vorliegenden groben Kostenschätzung ist für die Erstellung des Generationenparks mit Kosten von knapp unter zwei Millionen Franken zu rechnen. Die Kompetenz zur Bewilligung des definitiven Ausführungsprojektes wird sich nach den Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung richten.

Aufgrund des in den kommenden Jahren zu erwartenden hohen Investitionsvolumens ist der Bau des Generationenparks nicht im Finanz- und Aufgabenplan des Gemeinderates für die Jahre 2024 bis 2028 enthalten. In dieser Investitionsplanung führt der Gemeinderat nur bereits bewilligte, gesetzlich bedingte/unaufschiebbar oder notwendige Vorhaben; die Realisierung des Generationenparks ist nach der Auffassung zwar durchaus wünschenswert, letztlich aber weder notwendig noch unaufschiebbar.

Der Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission steht noch aus.

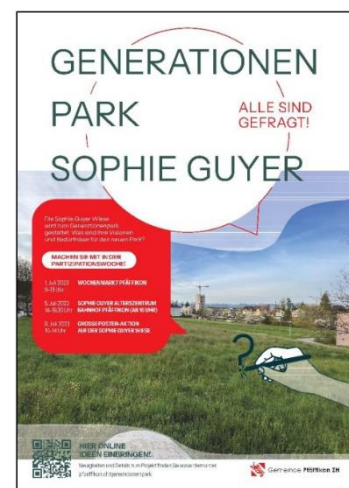
1. Ausgangslage

Auftrag der Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung stimmte am 14. November 2022 der Einzelinitiative «Generationenpark Sophie Guyer» der Grünen Partei zu. Damit wurde der Gemeinderat aufgefordert, auf der Sophie Guyer-Wiese einen Generationenpark zu realisieren. Dieser soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet fördern und allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen, zur Begegnung, für Freizeitaktivitäten und zur Erholung. Die Bedürfnisse der älteren Menschen und die Begegnung zwischen den Generationen sollen besondere Berücksichtigung finden.

Umsetzung des Auftrags mittels Partizipationsprozess

Der mit der Umsetzung der Einzelinitiative beauftragte Gemeinderat erstellte in der Folge einen konkreten Projektauftrag samt Zeitplan mit einer spezifischen Projektorganisation. Da in der Debatte an der Gemeindeversammlung klar zum Ausdruck gekommen war, dass die Ausgestaltung des Parks und ein diesbezügliches Nutzungskonzept im Zusammenwirken mit der Bevölkerung erarbeitet werden solle, leitete der Gemeinderat bzw. die von ihm eingesetzte Steuerungsgruppe unter Beizug von Fachpersonal der Fachhochschule Ostschweiz einen Mitwirkungsprozess zum Einbezug der Bevölkerung ein. Im Rahmen einer Partizipationswoche begleitet von einer Online-Umfrage und begleitenden Workshops kamen schliesslich über Tausend Ideen und Anregungen aus der Bevölkerung zusammen. Auf der Grundlage dieser Inputs wurden von Studierenden der Fachhochschule Ostschweiz fünf Varianten («Konzeptproben») eines Generationenparks erarbeitet. Gestützt auf diese Vorarbeiten und unter Einbezug einer Begleitgruppe mit Interessierten aus der Bevölkerung wurde schliesslich ein konkretes Vorprojekt erarbeitet, das die grundlegenden Planungsansätze und das grundsätzliche Konzept des Generationenparks umreiss.



2. Das Vorprojekt

Im Mitwirkungsprozess konkretisierte Grundzüge der Gestaltung des Generationenparks

Auf der Grundlage der mit der Einzelinitiative formulierten Zielsetzungen – u.a. Biodiversität, Ort für Begegnung, Freizeitaktivitäten und Erholung für alle Bevölkerungsgruppen unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der älteren Menschen - konkretisiert das heute vorliegende Vorprojekt die zentralen Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsprozess. Nach dem Motto «weniger ist mehr» sollen bewusst keine grösseren Eingriffe in die bestehende intakte Wiesenlandschaft vorgenommen werden. Der Generationenpark soll sich möglichst harmonisch in die vorhandene Topografie und Struktur des Geländes einfügen und dabei auch klare Bezüge zum Alterszentrum Sophie Guyer - und insbesondere dessen Mutterhaus - aufweisen.

Generell soll der Park so gestaltet werden, dass eine vielfältige Nutzung ermöglicht wird, ohne dass einzelnen Partikulärinteressen zu viel Raum für einen exklusiven, andere Nutzende ausschliessenden Gebrauch geboten wird. Als wesentliches Gestaltungselemente soll ein freier Raum in der Mitte des Geländes entstehen, um den ein barrierefreier Rundweg führt; die Bepflanzung des übrigen Geländes mit Bäumen und Sträuchern soll sich wesentlich am Leitmotiv der bereits zu Lebzeiten von Sophie Guyer bestehenden Streuobstwiese orientieren. Durch die generell zurückhaltenden Eingriffe und die sehr zurückhaltende Materialisierung und Möblierung soll bewusst die Möglichkeit offengelassen werden, in Zukunft bei einer allfälligen Weiterentwicklung des Generationenparks flexibel auf sich verändernde Rahmenbedingungen und Bedürfnisse eingehen zu können, dies selbstverständlich immer unter Berücksichtigung des Stiftungszweckes. In diesem Sinne soll insbesondere Raum bleiben für einen möglichen Ausbau des Alterszentrums Sophie Guyer und für die Erstellung von weiteren Alterswohnungen im Südosten des Geländes. Generell soll der Generationenpark mit einer bewussten Offenheit im Hinblick auf

zukünftige Nutzungen, Bedürfnisse und Ansprüche so geplant werden, dass eine flexible Weiterentwicklung möglich sein wird. Letztlich soll damit im Sinne eines ersten Schrittes ein Grundstein für eine ans Alterszentrum Sophie Guyer abschliessende Parkanlage gelegt werden, die im Laufe der kommenden Jahre und Jahrzehnte nach den Ansprüchen und Bedürfnissen zukünftiger Generationen weiterentwickelt werden kann.

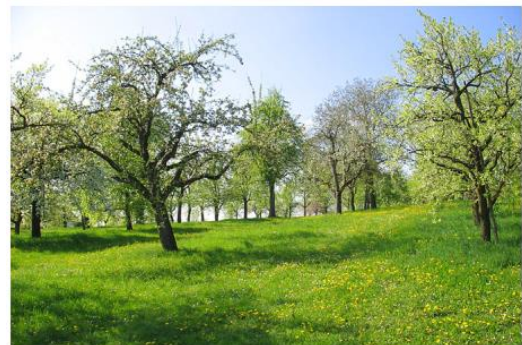
Zentrale Gestaltungselemente des Vorprojektes



Das nun ausgearbeitete Vorprojekt sieht konkret vor, dass als zentrales gestalterisches Element in der Mitte der Sophie Guyer-Wiese eine intensiver gepflegte Spiel- und Sportwiese geschaffen wird – dies mit bloss geringen Eingriffen in das bestehende Terrain. Daran schliesst gegen Südosten hin ein chaussierter Multifunktionsplatz an, auf dem ein einfacher Unterstand zwecks Witterungsschutz erstellt wird; als Chaussierung ist die Verwendung von Netstaler Kies angedacht, wie er auch am Seequai zu finden ist. Die Anbindung der so geschaffenen Freifläche an die Sophie Guyer-Strasse erfolgt über einen kleineren asphaltierten Platz, wodurch eine einfache Erschliessung für den Fahrverkehr gewährleistet wird.

Als ein weiteres zentrales Element des Generationenparks soll vom Alterszentrum Sophie Guyer aus ein barrierefreier Rundweg um die Spielwiese und den Multifunktionsplatz herum führen; weitere Wege – teils als Veloverbindungen ausgestaltet – dienen als Verbindung zwischen Zelgli- und Bachtelstrasse. Insbesondere entlang den Wegen finden sich verschiedene Sitzgelegenheiten über das Gelände verteilt; darüber hinaus soll der Park – zumindest in einer ersten Phase – bloss minimal ausgerüstet werden.

Ein weiteres wichtiges Element bildet in gestalterischer Hinsicht die Bepflanzung des Geländes nach dem Leitmotiv einer zu Lebzeiten von Sophie Guyer üblichen Streuobstwiese. Die Flächen rund um die offene Mitte des Generationenparks sollen locker mit verschiedenen Gehölzen - Nuss- und Obstbäumen, schnellwachsenden Strukturgehölzen, aber auch Solitäräumen - gestaltet werden, wobei diese im Südosten eher grösser wachsend und gegen das Alterszentrum hin immer gärtnerischer gestaltet werden sollen. Nordöstlich des Multifunktionsplatzes soll zudem ein lockerer Haselhain entstehen, der Kindern als Spielplatz dienen kann. In ihrer Gesamtheit soll mit der gesamten Gestaltung insbesondere auch eine besondere Akzentuierung des Sophie Guyer-Hauses als besonderer Fokuspunkt in der Parklandschaft erreicht werden: Durch die offene Fläche und akzentuiert durch einzelne grössere Solitäräume soll das historische Haus visuell ins Zentrum des Generationenparks gerückt werden und damit den ganz besonderen Bezug des Generationenpark zum Alterszentrum Sophie Guyer unterstreichen.



Streuobstwiese

Schrittweise Planung und Realisierung des Projektes Generationenpark

Das Vorprojekt fokussiert bewusst auf einen ersten Ausführungsschritt, mit dem der Generationenpark in seinen wesentlichen Grundzügen erstellt werden soll. In weiteren – letztlich optionalen – Ausbausritten könnte die weitere Detaillierung des Generationenparks mit Ausbauten wie bspw. einem multifunktionalen Gebäude, Spielplatzinfrastrukturen oder einer Aussichtsplattform erfolgen. Diese Planungen werden derzeit aber ganz bewusst noch nicht an die Hand genommen: Dem aktuellen Trend zur Flexibilisierung von Planungen folgend soll damit die Möglichkeit offengelassen werden, bei einem allfälligen weiteren Ausbau des Generationenparks dannzumal aktuelle Bedürfnisse und Entwicklungen (wie beispielsweise allfälligen Erweiterungen des Alterszentrums Sophie Guyer) mit zu berücksichtigen. Mit diesem gestaffelten Vorgehen können

vermache ich der Politischen Gemeinde Pfäffikon mit der Bestimmung, betagten Menschen Wohnraum sowie ein Umfeld zur Verfügung zu stellen, die den zeitgemässen Grundsätzen der Lebensgestaltung älterer Menschen entsprechen. Der Bestand des Grundstücks soll dabei im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Nutzung der unüberbauten Grundstücksteile sowie die Errichtung weiterer Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt und den Bedürfnissen und Anliegen der Betagten dient.» (s. Beschluss des Regierungsrates Nr. 1130/1999). Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die im Vorprojekt näher konkretisierte Gestaltung des Wiesengrundstücks als Freifläche und Begegnungsort für alle Bevölkerungskreise im klaren Einklang mit dieser Zweckbindung steht.

3. Antrag für einen Projektierungskredit

Projektierungskredit als nächster Schritt zur Erfüllung des Auftrages

Zur Erfüllung des Auftrags der Gemeindeversammlung, einen Generationenpark zu erstellen, beantragt der Gemeinderat nun die Genehmigung eines Projektierungskredits zur detaillierteren Planung eines konkreten Bauprojekts auf der Grundlage des im Mitwirkungsverfahren erarbeiteten Vorprojekts. Mit diesem nächsten Schritt soll Sicherheit in der Projektierungstiefe (Qualität, Kosten, Termine) und auch eine zuverlässige Kostengenauigkeit erreicht werden.

Da die Planung des Generationenparks aufgrund einer von der Gemeindeversammlung angenommenen Einzelinitiative erfolgt, legt der Gemeinderat den Projektierungskredit der Gemeindeversammlung bewusst als separates Geschäft zur Genehmigung vor - auch wenn der zu erwartende Bruttobaukredit (s. dazu Ziff. 4 nachstehend) nach der heute vorliegenden groben Kostenschätzung den Schwellenwert von Art. 16 Ziff. 9 der Gemeindeordnung nicht erreicht.

Terminierung der Projektierungsarbeiten erst auf das Jahr 2026

In Anbetracht der aktuellen Finanzlage und der konkreten Budgetplanung für das Jahr 2025 beantragt der Gemeinderat, dass die Projektierungsarbeiten für die Erstellung des Generationenparks erst im Jahr 2026 an die Hand genommen werden. Der Projektierungskredit wurde daher nicht in den Antrag des Gemeinderates für das Budget 2025 aufgenommen, der ebenfalls für die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 traktandiert ist.

Beantragte Höhe des Projektierungskredits

Der Projektierungskredit umfasst die Teilleistungen Bauprojekt und Bewilligungsverfahren sowie die Hälfte der Ausschreibungen:

<u>Planungsleistungen</u>			
Honorar Landschaftsarchitekt	Fr.	105'000	
Honorar Fachplaner und Spezialisten	Fr.	20'000	
<u>Total Planungsleistungen</u>	Fr.		125'000
<hr/>			
<u>Nebenkosten (4% der Planungsleistungen)</u>	Fr.		5'000
<hr/>			
<u>Mehrwertsteuer 8.1 %</u>	Fr.		10'530
<hr/>			
<u>Total Projektierungskosten</u>	Fr.		140'530

Der Gemeinderat ersucht daher die Gemeindeversammlung um Bewilligung eines Projektierungskredits in der Höhe von Fr. 140'530 (netto inkl. MWST.) zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Erstellung des Generationenparks auf der Sophie Guyer-Wiese zu Lasten der Investitionsrechnung 2026.

4. Kostenschätzung Baukredit

Gemäss einer groben Kostenschätzung werden sich die Kosten für die Realisierung des Generationenparks auf rund Fr. 1'900'000 (Genauigkeit +/- 20 %) belaufen.

Mit dem zu genehmigenden Projektierungskredit wird eine zuverlässigere Schätzung der zu erwartenden Baukosten erarbeitet. Dies entspricht der klassischen Vorgehensweise bei Bauprojekten. Die Stimmberechtigten können somit zu einem späteren Zeitpunkt über den Baukredit entscheiden, wenn eine hohe Kostengenaugkeit ausgewiesen sein wird. Im Falle der Ablehnung des Baukredites wären die bis dahin erfolgten Investitionen für den Planungs- und Projektierungskredit abzuschreiben.

5. Offene Fragen zur Umsetzung und Finanzierung des Bauvorhabens

Noch offen ist, ob bzw. wann der Generationenpark effektiv realisiert werden soll. Der Bau des Generationenparks ist nach der Auffassung des Gemeinderats durchaus wünschenswert. Aus rein finanzplanerischer Sicht ist diese Investition im Umfang von rund zwei Millionen Franken aber weder notwendig noch unaufschiebbar. In Anbetracht des in den kommenden Jahren zu erwartenden hohen Investitionsvolumens führt der Gemeinderat den Generationenpark zur Zeit bewusst nicht im Finanz- und Aufgabenplan für die Jahre 2024 bis 2028; in dieses finanzpolitische Planungsdokument nimmt der Gemeinderat nur bereits bewilligte, gesetzlich bedingte/unaufschiebbare oder notwendige Investitionsvorhaben auf.

Das Projekt ist im Agglomerationsprogramm Zürcher Oberland (5. Generation) angemeldet, welches durch den Bund finanziert wird. Landschafts- und Siedlungsmassnahmen werden jedoch grundsätzlich nicht direkt mitfinanziert. Allerdings erhöhen solche wichtigen Massnahmen den Wirkungsgrad des Agglomerationsprogramms massgeblich - sie tragen damit indirekt dazu bei, dass sich der entsprechende Bundesbeitrag für das Agglomerationsprogramm erhöht. Nähere Aussagen zum Umfang der möglichen finanziellen Beteiligung des Bundes an Projekten in der Gemeinde können im heutigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

6. Fazit

Zur Umsetzung der von der Gemeindeversammlung angenommenen Einzelinitiative «Generationenpark Sophie Guyen» hat der Gemeinderat nach Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens zum Einbezug der Bevölkerung ein konkretes Vorprojekt erarbeitet, das sowohl die zentralen Zielsetzungen der Einzelinitiative wie auch die Rückmeldungen der Bevölkerung und die rechtlichen und finanzpolitischen Rahmenbedingungen berücksichtigt. Nun beantragt der Gemeinderat die Genehmigung eines Projektierungskredits zur detaillierteren Planung des konkreten Bauprojekts auf der Grundlage des Vorprojekts. Aufgrund der aktuellen Finanzlage soll der Projektierungskredit allerdings erst auf das Finanzjahr 2026 hin bewilligt werden. Das Bauprojekt soll bewusst auf einen ersten Ausführungsschritt fokussieren, mit dem der Generationenpark in seinen wesentlichen Grundzügen erstellt wird.

Behördlicher Referent: Marco Hirzel, Gemeindepräsident

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2024 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der Gemeindeversammlung zu verabschieden. Der Abschied ist der Gemeinderatskanzlei bis spätestens 13. November 2024 einzureichen.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, mit Akten gemäss Verzeichnis
 - Initianten, vertreten durch Pirmin Knecht, Präsident Grüne, [REDACTED], 8330 Pfäffikon
 - Gemeindepräsident
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - Leiter Finanzen und Liegenschaften
-
- Archiv G2.03.3
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: