

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 1'500'000 für die Projektierung und Weiterbearbeitung von Teilprojekten sowie die Weiterführung der Planungs- und Projektierungskoordination Planungszone Neuhegi-Grüze

Antrag:

Für die Umsetzung von Teilprojekten sowie die Weiterführung der Planungs- und Projektierungskoordination Planungszone Neuhegi-Grüze wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Objekt Nr. 19281, ein Kredit von CHF 1'500'000 (inkl. MWSt) bewilligt.

Der Kredit erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten. Stichtag der Kosten ist der 1. April 2011.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Das Gebiet "Neuhegi-Grüze" ist das grösste Entwicklungsgebiet von Winterthur. Aus diesem Grund wurde durch die Baudirektion auf Antrag des Stadtrates im Juli 2010 eine Planungszone festgesetzt, um laufende Planungen bis 2013 ohne negative Präjudizfälle abzuschliessen und grundeigentümergebunden zu sichern. Im Gebiet wurden umfangreiche planerische Arbeiten durchgeführt oder sind zurzeit in Erarbeitung.

Die Planungszone dient dazu, eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen sicherzustellen. Eine gesamthafte Betrachtung des Gebietes ist von grosser Bedeutung zur Erreichung der angestrebten Ziele der Stadtentwicklung. Zur Gliederung der anstehenden Arbeiten wurde eine Projektorganisation erstellt und das Projekt in verschiedene Teilprojekte gegliedert. Die Teilprojekte sollen im Rahmen des Gesamtprojekts sehr gut koordiniert werden. Der beantragte Kredit beinhaltet die Bearbeitung der meisten Teilprojekte des Gesamtprojekts.

2. Planungszone

Der Perimeter der Planungszone umfasst eine Fläche von rund 100 Hektaren (vgl. Beilage 1). Das Gebiet der Planungszone bietet optimale Voraussetzungen, um die Ziele der 2000-Watt/1t CO₂-Gesellschaft pionierhaft umzusetzen. Nach Möglichkeit sollen Teilgebiete bereits vor Ablauf der dreijährigen Gültigkeit der Planungszone aus dieser entlassen werden, was allerdings die Bereitschaft der Grundeigentümer/innen zu privatrechtlichen Regelungen voraussetzt. Per Gesetz wäre eine Verlängerung der Gültigkeit der Planungszone von maximal zwei Jahren möglich.

3. Projektorganisation

Obwohl sich die Teilprojekte in der Planungszone thematisch und räumlich überschneiden, liegt die jeweilige Federführung aufgrund der grossen Vielfalt bei unterschiedlichen Stellen. Entsprechend wichtig sind eine gute Koordination der Arbeiten sowie eine Projektorganisation, welche einen reibungslosen und effizienten Ablauf gewährleistet (siehe Beilage 2).

Die Projektorganisation besteht aus dem Stadtrat als oberstem Organ, einem Steuerungsausschuss, einem Projektausschuss sowie dem Projektteam. Die Projektorganisation beruht weitgehend auf bisherigen Strukturen wie Stadtentwicklungskommission (SEK) und Projektteam Neuhegi, welche im Hinblick auf die anstehenden Arbeiten teilweise neu ausgerichtet wurden. Folgende Stellen sind an diesem departementsübergreifenden Projekt beteiligt:

- Stadtentwicklung (Gesamtleitung)
- Amt für Städtebau
- Baupolizeiamt
- Immobilien
- Informationsdienst
- Tiefbauamt
- Stadtbuss
- Stadtgärtnerei

4. Teilprojekte / Erforderliche Projektierungsarbeiten

4.1 Umfeld Bahnhof Grüze

Das "Zukunftsbild" der räumlichen Entwicklung Winterthurs, welches als wichtiger Teil des städtischen Gesamtverkehrskonzepts (sGVK) entwickelt wurde, geht vom Konzept der "bipolaren Stadt" aus. Vor dem Hintergrund dieses Zukunftsbildes und des herausragenden Potenzials des Bahnhofs Grüze als Kern eines zweiten städtischen Pols, wird insbesondere unter den Aspekten Städtebau, Nutzung und Raumsicherung für Verkehrsinfrastrukturen und Freiräume eine gesamthafte, vertiefte Planung des erweiterten Umfelds durchgeführt. Vorgeesehen sind u.a. eine Querung des Bahnhofs Grüze für Bus und Langsamverkehr und ein attraktiver öffentlicher Raum. Am 5. April 2011 wurde dazu das "Forum Grüze" mit Grundeigentümern/innen und Vertretungen der Stadt sowie externen Fachleuten durchgeführt.

4.2 Planungsinstrumente

Alle Vertiefungsplanungen müssen grundeigentümergebunden festgesetzt werden. Die geeigneten Planungsinstrumente (Änderung BZO, Sondernutzungs- und Gestaltungsplanung) werden zum geeigneten Zeitpunkt im Verlaufe des Vertiefungsprozesses festgelegt und dem Stadtrat vorgeschlagen.

4.3 Umfeld S-Bahn-Station Hegi

Mit der zustimmenden Kenntnisnahme zum Synthesebericht hat der Stadtrat die Grundlagen für die weiteren Planungsarbeiten festgelegt. Im anstehenden Arbeitsschritt wird das Konzept hinsichtlich festgestellter Lücken, offener Punkte und eines entsprechenden Vertiefungsbedarfs überarbeitet. Als Endprodukt dieser Phase liegen die Grundlagen vor, um einerseits die notwendigen planungs- und baurechtlichen Instrumente anwenden und privatrechtliche Vereinbarungen aushandeln zu können, sowie andererseits ergänzende "Spielregeln" festzusetzen, welche in ihrer Gesamtheit die freiräumlichen und städtebaulichen Qualitäten der angestrebten Entwicklung gewährleisten. Die Abstimmung des Umfelds S-Bahn-

Station Hegi mit der kommenden Zentrumserschliessung und dem Schulhaus Neuhegi hat einen hohen Stellenwert.

4.4 Wirtschaftlichkeit/Nutzungstransfers

Die Weiterführung der Freiraumstruktur, wie sie mit der Realisierung des Eulachparks begonnen wurde, ist für die Entstehung eines attraktiven Stadtteils von zentraler Bedeutung. Sowohl im Umfeld der S-Bahn-Station Hegi, wie auch entlang der Gleise und der Sulzerallee und beim Umfeld des Bahnhofs Grüze kommt deshalb öffentlichen Freiräumen eine grosse Bedeutung zu. Um die notwendigen Freiräume (z.B. durch Nutzungstransfers, durch Tauschgeschäfte mit Grundeigentümer/innen aufgrund von zu realisierenden Mehrwerten usw.) fair und ohne übermässige Kosten für die Stadt zu sichern, ist vorgesehen, für diese Fragen einen externen Spezialisten zu beauftragen.

4.5 Freiraum / Erschliessung

Aufgrund der hohen Bedeutung der Freiräume als identitätsstiftender Elemente, welche sich über den gesamten Perimeter erstrecken und dem Gebiet eine gemeinsame Identität geben, wird auf die Planung der Freiraumstruktur auch in der I2-Zone grosses Gewicht gelegt. Die Freiräume werden als übergreifendes Netz geplant, in welches auch die vier Eulachpark-Etappen eingebunden sind. Eng verknüpft mit den Freiräumen ist die präzise Lage und Ausgestaltung der Erschliessungsachsen, sowohl innerhalb des Gebiets, wie auch bei der Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren. Dabei sind die Ziele des Konzepts "Raum für Bewegung und Sport" einzubeziehen. Die vorliegenden Planungen zu diesen Themen werden entsprechend vertieft. Die grundeigentümergebundene Regelung der Resultate (inkl. der Parkierung, beruhend auf einer zukünftigen, revidierten Abstellplatzverordnung) ist Voraussetzung für eine vorzeitige Entlassung aus der Planungszone.

Mit dem Freiraumgerüst als Kern wird überdies ein Gesamtplan gezeichnet, der die unterschiedlichen Planungen (inkl. Umfeld Hegi und Umfeld Grüze) in einem Gesamtbild zusammengefasst darstellt. Diesem Plan kommt eine wichtige Funktion als langfristiges Leitbild im Rahmen einer etappierten Realisierung zu.

Die Planung und Projektierung der übergeordneten Erschliessung der Planungszone ist Gegenstand des städtischen Gesamtverkehrskonzepts (sGVK) und nicht in diesem Kreditantrag enthalten. Für die Teilprojekte des sGVK, wie zum Beispiel die Zentrumserschliessung Neuhegi-Grüze sind separate Kreditanträge in Vorbereitung.

4.6 Kommunikation / Landerwerb / Privatrechtliche Verträge

Kommunikation

Der Kommunikation aller Arbeiten im Perimeter der Planungszone Neuhegi-Grüze kommt eine grosse Bedeutung zu. Dies insbesondere gegenüber den Grundeigentümern/innen, aber auch gegenüber der Öffentlichkeit generell. Die geeigneten Kommunikationsmassnahmen (Grundeigentümerversammlung, Infoblatt usw.) und die Termine werden in Absprache mit dem Informationsdienst und abgestimmt auf die Meilensteine festgelegt.

Landerwerb

Aus der Vertiefung der Planungen kann sich ein Bedarf zum Erwerb oder Tausch von Grundstücken im Gebiet der Planungszone ergeben.

Privatrechtliche Verträge

Ergänzend bzw. alternativ zu planungsrechtlichen Regelungen, wurden bereits bisher verschiedene Themen im Gebiet auf privatrechtlicher Basis zwischen Stadt und Grundeigentü-

mer/innen geregelt. Die entsprechenden Verträge werden vor dem Hintergrund der Vertiefungsplanungen überprüft und allenfalls angepasst oder ergänzt. Allfällige neue Verträge müssen zusätzlich ausgehandelt werden.

4.7 Eulachpark

Um das Zentrumsgebiet Neuhegi städtebaulich sinnvoll zu planen und zu bebauen, haben die Firma Sulzer und die Stadt Winterthur unter anderem die Realisierung einer Parkanlage vereinbart, die der gesamten Bevölkerung offen steht. Am 27. November 2005 genehmigte die Stimmbevölkerung Winterthurs einen Rahmenkredit von Fr.10'250'000.-- für die Erstellung des Eulachparks.

Die Finanzierung des Eulachparks ist nicht Gegenstand dieses Kreditantrags. Für die Erstellung der 3. Etappe des Eulachparks in Neuhegi gemäss Projekt „Cube“ wurde mit Beschluss vom 2. März 2011 bereits ein Objektkredit von Fr. 1'190'000.-- (inkl. MWSt) zu Lasten der Investitionsrechnung (Objekt 12641) bewilligt.

5. Kostenzusammenstellung

5.1 Kredit

Der Projektierungskredit verteilt sich voraussichtlich wie folgt auf folgende Teilprojekte:

Titel	Kosten CHF
Umfeld Bahnhof Grüze (Kapitel 4.1)	400'000.00
Planungsinstrumente (Kapitel 4.2)	200'000.00
Umfeld S-Bahn-Station Hegi (Kapitel 4.3)	200'000.00
Wirtschaftlichkeit / Nutzungstranfers (Kapitel 4.4)	100'000.00
Freiraum / Erschliessung (Kapitel 4.5)	400'000.00
Kommunikation / Landerwerb / Privatrechtliche Verträge (Kapitel 4.6)	200'000.00
Total Kredit, inkl. Mwst.	1'500'000.00

5.2 Einnahmen

Während der Planung und Projektierung können keine Einnahmen generiert werden.

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

Kapitalfolgekosten:

- Abschreibungen: 6.5 % der Nettoinvestition inkl. von CHF 1'500'000.00
- Abschreibungen: 1.75 % der Nettoinvestition
- Kapitalzins: 2.625 % von 2/3 der Nettoinvestition
- Kapitalzins: 2.625 % von 1/6 der Nettoinvestition

Jahre 1 – 10 Jahre 11 – 30

97'500

26'250

26'250

6'563

123'750

32'813

Sachfolgekosten:

1.0 % auf dem Mehrwert der Anlage
(Nettoinvestition minus Restwert der bestehenden Anlage)

15'000

15'000

Bruttoinvestitionsfolgekosten

138'750

47'813

Investitionsfolgeerträge:

- keine

0

0

Nettoinvestitionsfolgekosten

138'750

47'813

Finanzierungsart

100 % durch Steuereinnahmen

In Steuerprozenten

Im Voranschlag 2011 beträgt 1 Steuerprozent CHF 2'543'410

0,05 %

0,02 %

5.4 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen informativen Zwecken bezüglich Kostentransparenz. Diese Kosten sind nutzerorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen und Produkte.

Kapitalfolgekosten:

- Abschreibung: 4.00 % der Nettoinvestition inkl. Gebundene Ausgaben
- Kapitalzins: 2.625 % auf 50 % der Nettoinvestition

Jahre 1 – 25

60'000

19'688

79'688

Sachfolgekosten:

1.0 % auf dem Mehrwert der Anlage
(Nettoinvestition minus Restwert der bestehenden Anlage)

15'000

Bruttoinvestitionsfolgekosten

94'688

Investitionsfolgeerträge:

- keine

0.00

Nettoinvestitionsfolgekosten

94'688

6. Öffentlichkeitsarbeit

Die Entwicklung der Planungszone soll gegenüber Grundeigentümern/innen, Interessengruppen und Öffentlichkeit optimal und aktiv kommuniziert werden und wird vom Informationsdienst eng begleitet. Per Anfang Januar 2011 wurde ein Kommunikationskonzept erstellt. Derzeit vorgesehen sind Medienmitteilungen und –konferenzen, öffentliche Foren und Informationsveranstaltungen für Grundeigentümer/innen und weitere interessierte Kreise. Geprüft werden aktuell das Einrichten eines Ausstellungsraums in der Anlaufstelle Oberwinterthur der Quartierentwicklung, die gezielte Information mit einer Website, Newsletters und Info-Flyers. Die rollende Kommunikationsplanung ist vorerst nur für das Jahr 2011 erstellt.

7. Termine

Juli 2010: Festsetzung der Planungszone

August 2011: Standortbestimmung

Juli 2013: Ende der Gültigkeit der Planungszone, notfalls Fristerstreckung

Juli 2015: Spätestes Ende der Gültigkeit der Planungszone.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

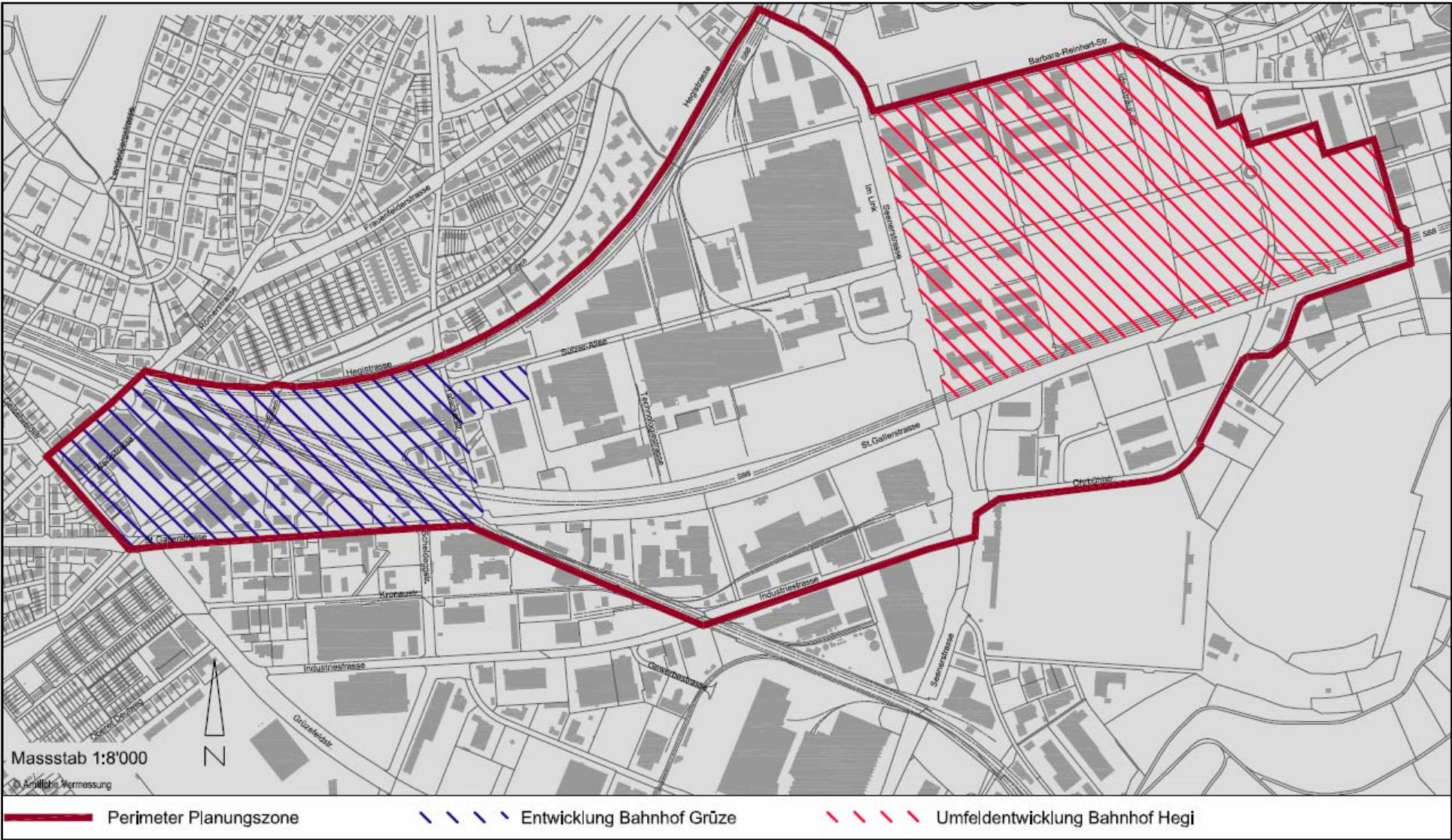
Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Planungszone Perimeter
- Projektorganisation

Planungszone Perimeter (Beilage 1)



Projektorganisation Planungszone Neuhegi-Grüze (Beilage 2)

