

An das Stadtparlament

W i n t e r t h u r

Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung
Zustimmung zur Zonenplanänderung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»; Zustimmung zur Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit den speziellen Vorschriften für den «Oberen Deutweg»; Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»

Antrag:

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» wird zugestimmt (Beilagen 1 bis 12).
2. Der Aufhebung des bisherigen privaten Gestaltungsplans «Oberer Deutweg, Nord-Ost» wird zugestimmt.
3. Der Zonenplanänderung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» wird zugestimmt (Beilage 13).
4. Der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung mit den speziellen Vorschriften für den «Oberen Deutweg» wird zugestimmt (Beilage 15).
5. Der Stadtrat wird eingeladen, die Genehmigung durch die Baudirektion einzuholen sowie die Zonenplanänderung, die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung und den privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» amtlich zu publizieren und während der Rekursfrist öffentlich aufzulegen. Die Zonenplanänderung, die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung sowie der private Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» treten nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist respektive der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Rekurse am Tag nach der erneuten Publikation in Kraft.

Weisung:

1. Ausgangslage

Die Bedeutung des Gebiets nördlich des Sportparks Deutweg nimmt aufgrund der geplanten neuen Verkehrsführung im Umfeld des Bahnhofs Grüze und der damit verbesserten Verbindung in Richtung Sportpark deutlich zu.

Nördlich im und angrenzend zum Sportpark besteht ein rechtsgültiger privater Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost». Damit das Entwicklungspotenzial an diesem Ort besser genutzt werden kann, haben sich die beiden Eigentümerschaften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, nämlich die Stadt Winterthur und die private Eigentümerin auf eine gemeinsame Arealent-

wicklung geeignet. Nach einer ersten Nutzungs- und Marktanalyse wurde eine Testplanung durchgeführt, um die städtebaulichen, architektonischen und nutzungsspezifischen Eckwerte zu ermitteln. Die Ergebnisse der Testplanung flossen in ein Richtprojekt ein, welches wiederum die Basis des neuen Gestaltungsplans «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» bildet. Dieser soll den bestehenden Gestaltungsplan ersetzen.

Es sollen zusätzliche Gebäude für weitere Sportnutzungen und Sport- und Schulunterkünfte geschaffen werden. Daneben sieht die vorliegende Planung den Erhalt des städtischen Schlossereigebäudes und die bestehenden Freizeitnutzungen auf privater Seite vor. Die beabsichtigten Sport- und Schulunterkünfte sind in der bestehenden Gewerbezone nicht zulässig. Deshalb muss zeitgleich mit dem Gestaltungsplan der Zonenplan angepasst werden.

2. Richtprojekt und privater Gestaltungsplan

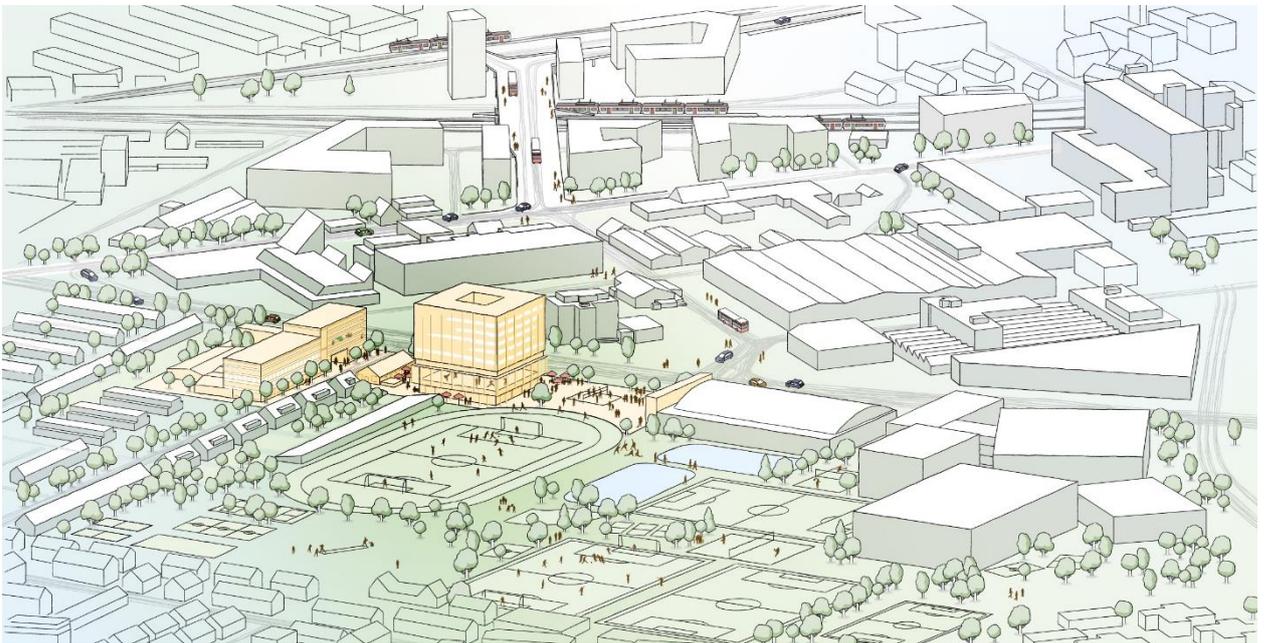


Abb.: Visualisierung der städtebaulichen Einbindung (Bilderei | Anne Seger)

Neben dem Erhalt des Schlossereigebäudes soll auf dem Sportparkareal ein repräsentatives und markantes, 40 Meter hohes Gebäude einen wesentlichen Beitrag zur Adressierung des Sportparkareals leisten. Die öffentlichen Sportnutzungen werden im Sockel des Hauptgebäudes realisiert. Mit einer zusätzlichen Raumschicht an der Eishalle wird der Freiraum zwischen dem neuen Gebäude und der Eishalle gefasst. Dieser multifunktionale Platz bildet einen Ankunftsort des Sportparks, bietet Aufenthaltsmöglichkeiten und kann für Events genutzt werden. Auf dem Areal steht heute die «Olympia-Eiche». Obschon die «Olympia-Eiche» kein geschützter Baum darstellt, besteht aufgrund der Historie und Verbundenheit mit dem Sport eine grosse Symbolkraft. Aus diesem Grund soll die Geschichte der Eiche im Rahmen der Entwicklung des Sportparks weitergeschrieben werden. Dazu wird mit dem Bauprojekt im Baufeld C die Verpflanzung, die Nachzucht auf dem Areal oder eine anderweitige adäquate Ersatzmassnahmen/Aufwertung umgesetzt.



Abb.: Visualisierung künftiger Ankunfts- und Eventplatz



Abb.: Visualisierung Schlosserei und privates Areal mit Unterkünften

Für die funktionierenden aktuellen Nutzungen bleiben die niedrigen Hallen erhalten und das bestehende Gebäude entlang des Oberen Deutwegs wird für die Errichtung der Sport- und Schulunterkünfte aufgestockt und später mit einem Ersatzneubau entlang der Grüzefeldstrasse (heutiges Gebäude mit Detailhändlerin) ergänzt. Die Strategie des Um- und Weiterbaus anerkennt die gewerblich-industrielle Herkunft des Areals und überführt diese in die neue Nutzungsstruktur.

3. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsperimeter umfasst die Parzellen MA1779, MA1699, MA1813, MA850, eine Teilfläche von MA1830, bis zur Kante der Eishalle in die östliche Richtung mit einer Fläche von knapp 14 300 m². Er erstreckt sich zudem über einen Teilbereich der Strasse «Oberer Deutweg» (MA1840) und verbindet so die privaten Areale mit den städtischen Arealen im Sportpark Deutweg.

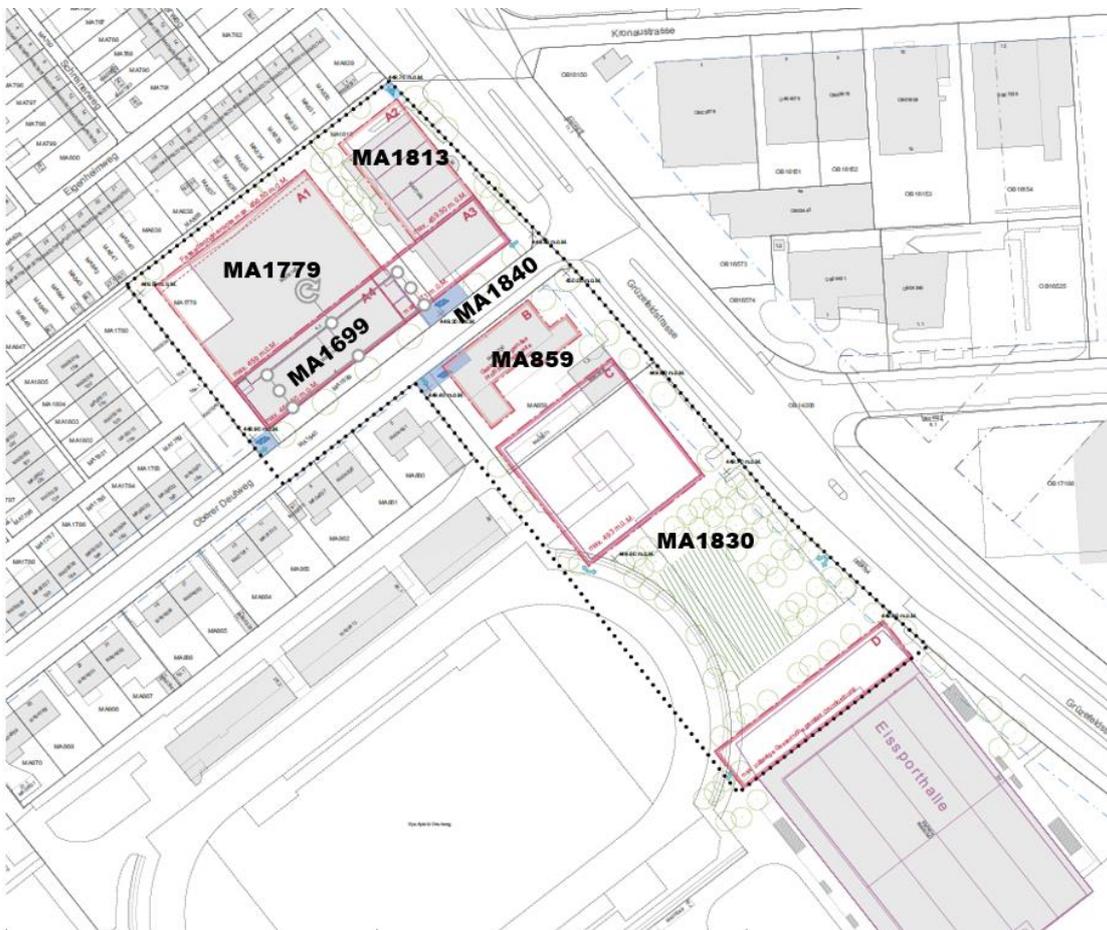


Abb.: Gestaltungsplan, Situationsplan mit Perimeter (schwarz umrandet)

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung und Freiraumgestaltung eng und bezogen auf das Richtprojekt. Es werden Baubereiche für Hochbauten mit Vorgaben zu den maximalen Ausdehnungen definiert. Die Gestaltungsplanbestimmungen weichen von der Grundzonierung der künftigen Zentrumszone bezüglich der Gesamthöhe der Bauten und dem Freiflächenanteil von 20 % ab.

Für die verträgliche Quartiereinpassung dürfen die Gebäude mit unmittelbarer Nähe zur kleinteiligen und geschützten «Eigenheimsiedlung» die Gesamthöhe von knapp zehn Metern (Baubereich A2) bzw. eine Fassadenhöhe von sieben Meter (Baubereich A1) nicht überschreiten. Dies entspricht der Höhe der Gebäude der Eigenheimsiedlung. Dafür kann das Gebäude entlang des Oberen Deutwegs (Baubereiche A4) auf fünf Vollgeschosse (Baubereich A4, 20 Meter Gebäudehöhe) bzw. auf sechs Vollgeschosse (Baubereich A3, knapp 22 Meter Gebäudehöhe) aufgestockt werden. Das in Backstein erbaute Schlossereigebäude (Baubereich B) soll als identitätsstiftendes Element erhalten werden. Zudem schaffen die Gestaltungsplanbestimmungen die planungsrechtliche Grundlage zur Erstellung eines 40 Meter hohen Gebäudes im Baubereich C. Die Energievorschriften entsprechen den erhöhten energetischen Anforderungen bei Ausnützungsbonus gemäss Art.76a der städtischen Bauordnung (SIA Effizienzpfad, Minergie P oder vergleichbarer Standard).

Neben den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden im Gestaltungsplan Anforderungen an sickerfähige Oberflächen und Grünflächen so festgelegt, dass sie zur Entsiegelung und Begrünung der bisher asphaltierten Umgebungsflächen führen. Die Aussenflächen sollen sich zu vielfältig nutzbaren Freiräumen entwickeln. Durch die Verlegung des bestehenden Parkierungsfeldes in die Tiefgarage werden Flächen für öffentliche Nutzungen geschaffen. Die entsiegelten Flächen fördern Stadtklima, Stadtökologie und die Schwammstadt. Neben grosskronigen Bäumen soll ein hoher Anteil an versickerungsfähigen und begrünten Bereichen entstehen.

Die Nutzungsvorgaben richten sich nach den jeweiligen Zonenbestimmungen. Ausnahme bildet die Wohnnutzung. Auf dem Sportcampus werden keine klassischen Wohnungen erlaubt, die auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden können. Es sind lediglich Wohnformen erlaubt, die in Verbindung zum Sportpark stehen. Es sind dies hotelähnliche Sportunterkünfte, Studentenwohnheime sowie bewirtschaftete Wohnungen zur Beherrbergung von standortbezogenem Personal und Sporttreibenden.

Die Anzahl der unterirdischen, öffentlichen Autoabstellplätze wurde auf die Kapazität des Verkehrsknotens Oberer Deutweg / Grüzefeldstrasse abgestimmt und auf maximal 200 Parkplätze festgelegt. Zudem ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches das Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot / Parkplatz-Nachfrage, mögliche Doppelnutzungen und Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs festhält.

Der Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» löst den bestehenden Gestaltungsplan «Oberer Deutweg, Nord-Ost» ab (zeitgleiche Aufhebung).

4. Zonenplanänderung

Die geplanten Unterkünfte sind in der heutigen Gewerbezone nicht zonenkonform. Das betroffene Areal (Baubereich A des Gestaltungsplans) mit einer Fläche von 6 116 m² wird zeitgleich zum Gestaltungsplan von der Gewerbezone in die Zentrumszone Z3 umgezont. Die zukünftige Zonierung schliesst damit an die Zentrumszone im nördlichen Industrie- und Gewerbequartier an und ermöglicht sowohl den Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzung, wie auch die Schaffung der Unterkünfte. Die Lärmempfindlichkeitsstufe III bleibt bestehen.

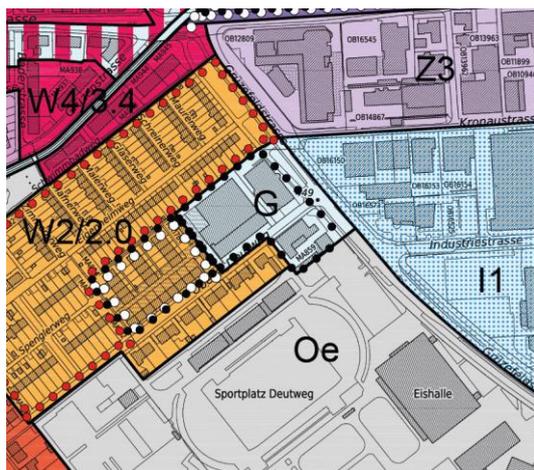


Abb.: Zonierung bestehend

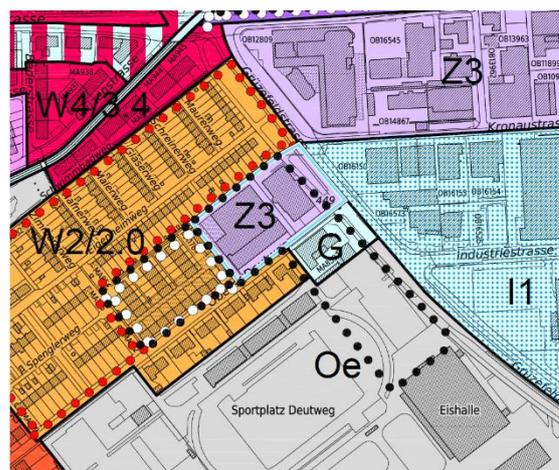


Abb.: Zonierung künftig

5. Ergänzung der Bau- und Zonenordnung

Zentrumszonen sind gemäss Planungs- und Baugesetz bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. In der Vorprüfung ordnet das kantonale Amt für Raumentwicklung die Festlegung eines Mindestgewerbeanteils von 20 % oder höher an, um eine Durchmischung der Zone sicher zu stellen und reine Wohnnutzungen zu verhindern. Die Bau- und Zonenordnung wird deshalb nach den speziellen Vorschriften für das Sulzerareal Stadtmitte mit speziellen Vorschriften für die Zentrumszone Z3 «Oberen Deutweg» ergänzt. Es wird ein Mindestgewerbeanteil für den Bereich der Zentrumszone von 20 % festgelegt.

6. Mehrwertausgleich und städtebaulicher Vertrag

Gemäss § 19 des kantonalen Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) vom 28. Oktober 2019 regeln die Gemeinden den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Der aus der Änderung der Zonierung sowie aus dem Gestaltungsplan resultierende Mehrwert wurde nach der DCF Methode¹ vom Büro Fahrländer Partner AG errechnet. Die Nutzungskombination von wenig gewinnbringenden Unterkünften und defizitären Sportnutzungen mit den gewinnbringenden Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen führt zu einem beinahe ertragsneutralen Resultat. Weder auf privater Seite noch auf städtischer Seite ist mit den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten ein planungsbedingter Vorteil im Sinne des MAG verbunden.

In einem städtebaulichen Vertrag werden die Rahmenvorgaben für das private Areal verankert. Festgelegt werden u.a. die maximale Flächenausdehnung mitsamt Gemeinschaftsräumen der Unterkünfte, die maximale Grösse der Zimmer (Micro-Living) und die Erstellung von betreuten Gemeinschaftsräumen. Gleichzeitig wird darin auch die Pflicht zur einer erneuten Mehrwertermittlung und -abgabe bei wesentlichen Abweichungen des beschriebenen Nutzungs- und Betriebskonzeptes festgehalten. Die Unterzeichnung des Vertrages erfolgt spätestens vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans. Der Vertrag wird im Grundbuch eingetragen.

Auf städtischer Seite ist die Abgabe der Flächen im Baurecht geplant. Die konkreten Entwicklungsbedingungen für die künftigen Baurechtsnehmenden, mit der Festlegung der Bedingungen für die Sportnutzungen und den Eventplatz, werden in einem separaten Baurechtsvertrag verbindlich geregelt und sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.

¹ Mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) wird der künftige Ertragswert des Unternehmens auf der Basis des Free Cashflow nach Steuern abgeschätzt.

7. Einwendungsverfahren

Am 30. Mai 2023 wurden die direkt angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohner sowie Eigentümerinnen und Eigentümer über die Entwicklungsabsichten vorinformiert. Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG (Planungs- und Baugesetz) vom 16. Juni bis 15. August 2023 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist gingen 12 Einwendungen mit mehreren Anträgen ein. Die wesentlichen Vorbehalte bestehen gegenüber:

- den geplanten Gebäudehöhen auf dem privaten Areal mit der Aufstockung (Baubereich A3 und A4) sowie gegenüber dem Hochhaus auf dem Sportparkareal (Baubereich C) aufgrund Schattenwurf und eingeschränkter Fernsicht;
- den zu erwarteten Lärmemissionen und Lichtbelastungen durch Nutzungsintensivierung;
- der zu erwarteten Zunahme des Verkehrs.

Die Untersuchung zum Schattenwurf des Hochhauses zeigen, dass die bestehenden Wohngebäude (Eigenheimsiedlung wie auch entlang des Oberen Deutwegs) nicht durch den Schatten des Hochhauses tangiert werden.

Für die künftigen Nutzungen werden keine weiteren Flutlichter oder ähnliches benötigt. Eine Zunahme der Blendwirkung kann ausgeschlossen werden. Gemäss Gestaltungsplanvorschriften sind nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen (wie z.B. Indoor-Sportnutzungen) zulässig. Zudem sind dem Wohnen ähnliche Nutzungen wie Unterkünfte für Sportlerinnen und Sportler und Wohnheime für Studierende erlaubt. Diese Nutzenden haben, wie die Bewohnerinnen und Bewohner von der Eigenheimsiedlung und dem Oberen Deutweg das Bedürfnis einer erholsamen Nachtruhe. Es besteht demnach bereits ein eigenes Interesse, die künftigen Nutzungen so zu wählen, dass die Nachtruhe gewährleistet werden kann.

Allgemein gilt es anzumerken, dass nur Nutzungen zulässig sind, welche die Lärmimmissionsgrenzwerte des Wohnquartiers (ES II) einhalten können. Dienstleistungsbetriebe wie z.B. ein Restaurationsbetrieb muss vor der Bewilligungserteilung mit einem Betriebskonzept (z.B. zeitliche Einschränkung Bewirtschaftung im Aussenbereich) darlegen, wie die Lärmemissionen vermieden werden. Dasselbe gilt auch bei Anlässen auf dem künftigen Eventplatz.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde ermittelt, wie der zu erwartende Verkehr durch die Tiefgarage auf der Kreuzung Oberer Deutweg / Grüzefeldstrasse abgewickelt werden kann. Es zeigt sich, dass die Ein- und Ausfahrten zusammen mit den bereits bestehenden und dem künftig angenommenen Verkehr bewältigt werden können.

8. Kantonale Vorprüfung

Zeitgleich zur öffentlichen Auflage wurde die kantonale Vorprüfung durchgeführt. Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 29. August 2023 die Ergebnisse der Vorprüfung mitgeteilt.

In seiner Gesamtbeurteilung würdigt der Kanton, dass der Gestaltungsplan und die Zonenplanänderung nachvollziehbar und sorgfältig erarbeitet wurden. Bei einzelnen Themen sieht der Kanton noch Vertiefungs- und Abklärungsbedarf. Dies betrifft beim Gestaltungsplan das ISOS (Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder Schweiz), die Störfallvorsorge (aufgrund der Nähe zur Eishalle) und den Hochwasserschutz. Die entsprechenden Abklärungen und Ergänzungen wurden vorgenommen. Der Gestaltungsplan wurde insbesondere mit möglichen Massnahmen zum Hochwasserschutz und der Störfallvorsorge ergänzt.

Die künftigen Nutzungsmöglichkeiten wurden gemäss Vorgaben des Kantons konkretisiert. Zudem wird der Mindestgewerbeanteil von 20 % in der Zentrumszone «Deutweg» über eine Ergänzung in der Bauordnung gesichert.

Weil sich die Umzonung im Randbereich des regionalen Arbeitsplatzgebiets befindet, ist eine Einschätzung bezüglich der Auswirkungen auf die Arbeitszonenbewirtschaftung notwendig. Die Umzonung wurde durch die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) geprüft und mit Schreiben vom 24. Oktober 2023 positiv beurteilt.

9. Nächste Verfahrensschritte

Nach der Festsetzung der Umzonung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», der Ergänzung der Bauordnung und der Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» durch das Stadtparlament wird die Referendums- (60 Tage) und Stimmrechtsbeschwerdefrist (5 Tage) angesetzt. Sind die beiden Fristen ungenutzt verstrichen oder ein allfälliges Referendum bzw. eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde ausgeschlossen, wird das Paket mit Gestaltungsplan, Zonenplanänderung und Ergänzung der Bauordnung der Baudirektion zur Genehmigung eingereicht. Mit Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion werden beide Planungen während 30 Tagen (Rekursfrist) aufgelegt. Die Zonenplanänderung, die Ergänzung der Bau- und Zonenordnung sowie der private Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» treten nach unbenütztem Ablauf der Rekursfrist respektive der rechtskräftigen Erledigung allfälliger Rekurse am Tag nach der erneuten Publikation in Kraft.

Die Berichterstattung im Stadtparlament ist der Vorsteherin des Departements Bau und Mobilität übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilagen:

1. Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Vorschriften, Stand 18. Dezember 2023
2. Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Situationsplan, Stand 18. Dezember 2023
3. Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und §7 PBG, Stand 18. Dezember 2023
4. Anhang 1 und 2, Richtprojekt mit Schattenwurf vom 11. November 2022 bzw. November 2023
5. Anhang 3, Kataster der belasteten Standorte mit Standortinformationen vom 31. Oktober 2023
6. Anhang 4, Bericht über die Einwendungen, Stand 15. Januar 2024
7. Anhang 5, Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung vom 7. Dezember 2023
8. Beilage Nr. 1, Verkehrsgutachten vom 6. November 2023
9. Beilage Nr. 2, Lärmgutachten vom 13. Oktober 2023
10. Beilage Nr. 3, Hochwasserschutzgutachten vom 29. September 2023

11. Beilage Nr. 4, Risikoabschätzung Störfallvorsorge vom 5. Oktober 2023
12. Städtebaulicher Vertrag «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» Entwurf vom 18. Dezember 2023
13. Nutzungsplanung, Umzonung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Situationsplan vom 9. Oktober 2023
14. Nutzungsplanung, Ergänzung Bauordnung Zentrumszone Z3 «Oberer Deutweg», vom 26. Oktober 2023
15. Nutzungsplanung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Erläuterungsbericht für Umzonung und Ergänzung Bauordnung gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG, Stand 7. Dezember 2023