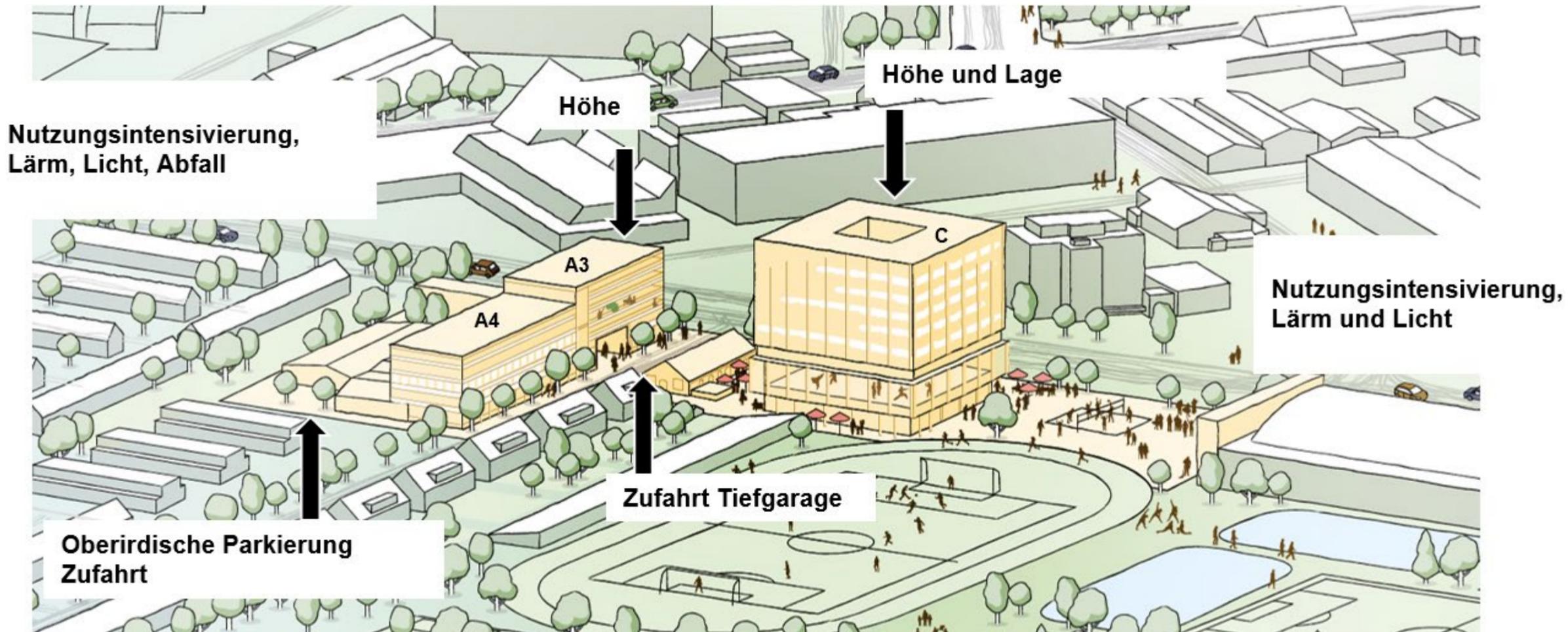


Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark»

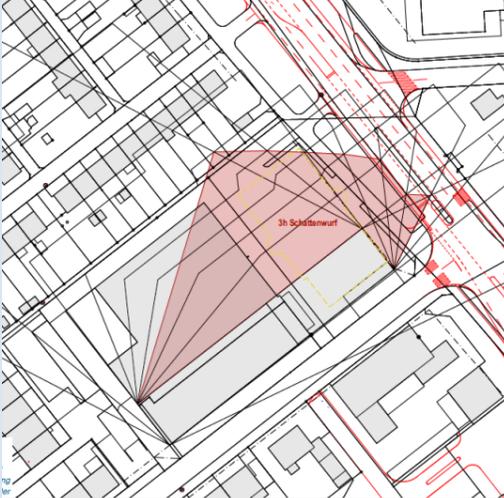
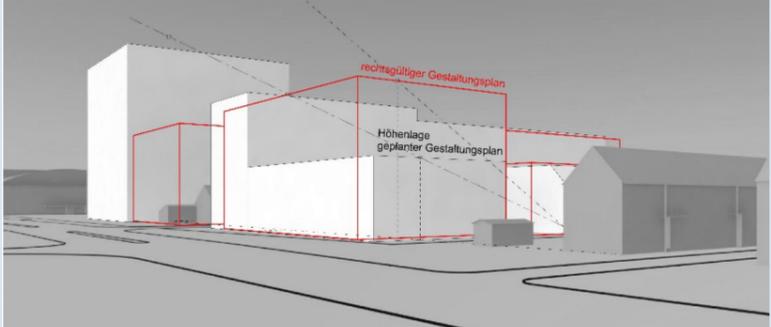
Stellungnahme zu den Einwendungen

(öffentliche Auflage vom 16. Juni-15. August 2023)

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



Zu den einzelnen Anträgen:

Antrag / Einwendung (Nr.) Begründung (gekürzt)	Stellungnahme
<p>1. Verzicht auf Aufstockung bei Baufelder A4 und A3</p> <p>Der private Gestaltungsplan lässt ausser Acht, dass nicht nur die Maximalhöhen der Teilbereiche A1 und A2 für die Wohnsiedlung Eigenheimquartier von Belang sind, sondern auch diejenigen der Teilbaubereiche A3 und A4. Die geplanten Maximalhöhen von 468.5 bzw. 471 m.ü.M. hätten erhebliche Beschattungen / Lichtreduktion für sämtliche Geschosse der Reihe Eigenheimweg 1 – 19 zur Folge. Es wird zudem befürchtet, dass die bestehenden oder neuen Lifttürme als «technisch bedingte Aufbauten» über die Maximalhöhe hinausragen könnten. Die Skyline und die Sicht auf den freien Himmel/Fernsicht wird erneut verkleinert / verbaut.</p> <p>Aus Rücksicht auf die empfindliche Wohnsituation in direkter Nachbarschaft am Eigenheimweg sind die aktuellen Gebäudehöhen als Massstab für den privaten Gestaltungsplan zu übernehmen; auf eine Erhöhung soll verzichtet werden. Die «Eigenheim-Siedlung» ist im Inventar der Denkmalpflege des Kantons Zürich aufgeführt. Die neu geplanten Gebäude resp. Hochhäuser stört das Erscheinungsbild der Siedlung massiv.</p> <p>Nachts ist zusätzlich zu den bereits aufgestellten Flutlichtern (die direkt in die Schlafzimmer strahlen) mit noch mehr Lichtverschmutzung und Blendwirkung auf die empfindlichen Räumlichkeiten (z.B. Schlafzimmer) der Wohnbauten zu rechnen.</p>	<p>Die Belastungen durch den Schattenwurf wurden sowohl für das Hochhaus (Pflicht) wie auch für die Aufstockung (freiwillig) untersucht. Weder der Schattenwurf des Hochhauses noch der zu erwartende Schattenwurf durch die Aufstockung der Baufelder A3 und A4 belasten die Wohngebäude am «Eigenheimweg» und am «Oberen Deutweg». Es ist richtig, dass sich für die Bewohnerinnen und Bewohner die Fernsicht durch die geplante bauliche Entwicklung auf den Baufeldern ändert.</p>  <p>Schattendiagramm für die Aufstockung A3, A4</p> <p>Gemäss gültigem Gestaltungsplan sind auf dem privaten Areal (Baufelder A) bereits heute Gebäude mit einer Gesamthöhe von 20 Metern (rote Linien in der unteren Grafik) möglich. Mit dem nun vorliegenden Gestaltungsplan (weisse Volumen in der unteren Grafik) wird von dieser Höhe lediglich im Bereich entlang des oberen Deutwegs (Baufeld A3) Gebrauch gemacht. Im Bereich zur Eigenheimsiedlung wird aus Rücksicht auf die Siedlung die mögliche Höhe um bis zu 10 Meter reduziert. Diese Gebäudehöhe entspricht den Gebäudehöhen der Eigenheimsiedlung. Durch die stufenweise Gebäudestaffelung zwischen der Eigenheimsiedlung und den geplanten Hochbauten wird ein optimaler Übergang und eine rücksichtsvolle städtebauliche Setzung erreicht. Einerseits kann die Verträglichkeit mit der Eigenheimsiedlung gewährleistet werden und andererseits wird ein volumetrisch harmonischer Übergang zu den grösseren Gebäudevolumen mit den bestehenden Nachbargebäuden im Norden wie auch künftig zum Ankergebäude auf dem Sportpark (Baufeld C) geschaffen. Das vorliegende Projekt und sein Staffelungskonzept sind mit der kantonalen Denkmalpflege abgestimmt.</p>  <p>Vergleichsdarstellung Bebauungsmöglichkeiten bisher (rote Linien) zum vorliegenden Gestaltungsplan (weisse Volumen)</p> <p>Innerhalb der geplanten Gebäude in den Baufeldern A ist eine Erweiterung durch Unterkünfte, Dienstleistungen und Gewerbe angedacht. Im Baufeld C sind neben Gewerbe und Dienstleistungen auch Sportnutzungen innerhalb des Gebäudes angedacht bzw. möglich. Für all diese Nutzungen werden keine weiteren Flutlichter benötigt / geplant. Eine höhere Blendwirkung oder Lichtverschmutzung ist nicht zu erwarten. Die Unterkünfte sollen in die Aufstockung zu liegen kommen.</p> <p>Die Anträge werden nicht berücksichtigt</p>

2. Verzicht auf Hochhaus oder Verlagerung

Das Projekt auf dem Baubereich C (Hochhaus) lässt einen angemessenen Respekt gegenüber den nächsten Wohnhäusern am Oberen Deutweg (5-16) missen. Insbesondere die nächstgelegenen Wohnbauten würden am Morgen – wohl Sommer wie Winter – in einem unzumutbaren Ausmass beschattet. Die Schattensimulation macht keinen Bezug zur bestehenden und angrenzenden 2-geschossigen Wohnsiedlung (W2/2.0). Hierzu wären grundlegende Gedanken anzustellen, etwa die Verschiebung des Ankerbaus auf das offene Eisfeld neben der Eissporthalle oder generell näher zur Eissporthalle. Dadurch könnte auch die Olympiaeiche als historisches Mahnmal stehen bleiben.

Inmitten dieser Wohnzonen und angrenzend an unsere geschützten Wohnsiedlung so breit und hoch zu bauen, ist unpassend. Durch das Hochhaus wird die Wohnqualität markant sinken. Eine weitere Folge davon ist die Wertminderung unserer Liegenschaft. Beim Kauf der Liegenschaften Oberer Deutweg 9 und 7 ging man vom bestehenden Gestaltungsplan (1988/1999) aus. Dort sind Gebäude mit einer maximalen Höhe 20 m geplant. Eine erneute Aufstockung auf 40 m bedeutet eine markante Entwertung unserer Liegenschaften.

Die Belastungen durch den Schattenwurf wurden sowohl für das Hochhaus (Pflicht) wie auch für die Aufstockung (freiwillig) untersucht. Der Schattenwurf des Hochhauses belastet die umliegenden Wohngebäude nicht.



Schattendiagramm für das Baufeld C (Hochhaus)

Das Gestaltungsplanareal liegt in einem heterogenen Gebiet, das gemäss regionalem Gebiet eine hohe bauliche Dichte aufweisen soll. Neben der kleinstrukturierten Eigenheimsiedlung und der nördlichen Wohnbebauung am Oberen Deutweg, grenzt der Gestaltungsplanperimeter auch an grosse und hohe Gebäudevolumen des benachbarten Gewerbe- und Industrieareales. Auf der Sportanlage selbst befinden sich weitere grossmassstäbliche Hochbauten mit Sportnutzungen. Mit der Höhenstaffelung kann ein gelungener und verträglicher Übergang zu den niedrigeren Gebäuden in der Eigenheimsiedlung sichergestellt werden. Dasselbe bewirkt der Erhalt der Schlosserei gegenüber den niedrigeren zweigeschossigen Bebauungen entlang des Oberen Deutwegs im Südosten. Gleichzeitig kann mit dem Gebäude im Baufeld C ein städtebaulicher Auftakt zum grossvolumigen Gewerbe- und Industriequartier im Norden geschaffen werden. Dies ohne Beschattung der bestehenden niedrigeren Wohngebäude in der Eigenheimsiedlung und am Oberen Deutweg.

Vor der Erarbeitung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans wurde eine Testplanung mit drei Planerteams durchgeführt. Darin wurde anhand verschiedener Bebauungsansätze geprüft, welche städtebaulichen Setzungen (Gebäudevolumetriem, Gebäudehöhen, Aussenraumanordnungen etc.) sich für den Ort und die geplanten Nutzungen besonders eignen. Mehrere Fachpersonen haben sich mit den möglichen Bebauungsansätzen auseinandergesetzt. Das vorliegende Richtprojekt wurde aufgrund des einstimmig als beste räumliche Einordnung gewählten Lösungsansatzes weiterverfolgt. Dieser Lösungsansatz überzeugt einerseits mit der gelungenen Höhenstaffelung und andererseits mit der Volumenkonzentration und dem daraus resultierenden grosszügigen Freiraum als Auftakt zum Sportpark im Süden. Diese so festgelegten Freiräume stehen für sportliche Nutzungen zur Verfügung und berücksichtigen nachhaltig die Kaltluftströmungen. Durch das Gebäude C werden sie gut gegenüber den Wohngebieten im Westen abgeschirmt. Ein Tausch der Standorte von Platz und Gebäude C würde zu verstärkten Lärm- und Lichtemissionen in Richtung Westen führen.

Eine Verschiebung des Baufelds C in Ostrichtung führt zwar zu einem grösseren Abstand zur Eigenheimsiedlung / Oberen Deutweg, ändert aber nichts an der sich verändernden Fernsicht oder dem Schattenwurf. Gleichzeitig würde jedoch der grosszügige Freiraum zerstört und der Kaltluftstrom in Richtung der Kronastrasse beeinträchtigt. Aus diesen Gründen wird an der Platzierung des Hochbaus festgehalten. Die Interessenabwägung zu den ISOS-Zielen und der Vergleich zwischen den Gestaltungsplänen (Kap. 3.3. im Planungsbericht) zeigen, dass mit dem neuen Gestaltungsplan keine schlechtere, sondern eine städtebaulich bessere Entwicklung ermöglicht wird. Der Gestaltungsplan schafft somit Planungssicherheit, sichert eine gute und geordnete räumliche Entwicklung im Quartier, steigert die Attraktivität und die Lagequalität am Oberen Deutweg.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Ausführungen zur Olympiaeiche stehen unter Punkt. 3.

3. Für die Olympiaeiche sollen symbolische Aufwertungen nicht nur geprüft, sondern verbindlich realisiert werden.

Obwohl der Baum eine von 141 Olympia-Eichen ist, ist er eine der wenigen noch lebenden Zeugen jener dunklen Zeit, welche auch den absolut apolitischen Bereich des Olympiasports politisch vereinnahmte. Sie soll ein wichtiges historisches Mahnmal auch für künftige Generationen sein, dem im Projekt – auf welche Weise auch immer – ein prominenter Platz und der nötige Raum gewährt werden soll.

Der Erhalt der Olympiaeiche mittels Sprösslingen des heutigen Baums oder die Namensgebung des neuen Platzes sind bereits heute vorbereitete Varianten. Selbst eine Verschiebung der Eiche ist weiterhin eine Option, die geprüft wird. Der abschliessende Entscheid erfolgt im Rahmen der Bauprojektierung. Sollte auf eine Verschiebung verzichtet werden, wird die Bedeutung mit sorgfältig entwickelter Symbolik aufgewertet werden. Die symbolische Aufwertung wird weiterverfolgt und im Bauprojekt umgesetzt.

Der Antrag wird berücksichtigt.

4. Die Nutzung der Baubereiche A2 bis A4 ist dahingehend anzupassen, dass für die Wohnsiedlung Eigenheimquartier keine nachteiligen Immissionen entstehen. Die im Nutzungsplan gastronomischen Aussenflächen im sensiblen Teil zwischen den Teilgebäuden A1 bis A4 sowie westlich von A1 und A4 sind auszuschliessen und ausschliesslich entlang der Verkehrsachsen zu legen.

Die aktuelle gewerbliche Nutzung (Keller Druckmesstechnik AG, Denner, Kletterhalle) geht ohne wesentliche Immissionen einher. Problematischer ist die gastronomische Nutzung auf dem Areal. Hier kommt es immer wieder zu Nachtruhestörungen – nicht zuletzt gerade wegen des Durchgangs zwischen den Teilgebäuden, wo sich nachts regelmässig Gäste des Pubs lautstark unterhalten. Wenn im Baubereich A4 bis zu 416 Unterkünfte erstellt werden, wäre bei Aufenthaltszonen (Aussengastronomie, Verweilzonen) mit erheblichen Immissionen auch während Abend- und Nachtzeiten zu rechnen.

Die Abfallbelastung (wegwerfen von Abfall in den Gärten der Liegenschaft Eigenheimweg 21) wird noch grösser, weil viel mehr Events stattfinden werden, was mehr Publikum anzieht.

Gemäss Richtprojekt sind auf den Baufeldern A2, A3 und A4 insgesamt 117* Unterkünfte für Sportler/innen und Schüler/innen geplant. Diese Nutzenden haben, wie die Bewohner/innen 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.

Die konkrete Lage von künftigen gastronomischen Nutzungen wird im Rahmen der Bauprojekterarbeitung(en) bestimmt. Eine Vorwegnahme auf Stufe des Gestaltungsplans ist noch nicht möglich. Im Bewilligungsprozess für Restaurationsbetriebe werden anhand eines verpflichtenden Betriebskonzepts entsprechende Öffnungseinschränkungen in Aussenbereichen festgelegt.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird jedoch verbindlich festgelegt, dass nur nicht und mässig störende gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Nutzungen zulässig sind. Dies immer unter der Voraussetzung, dass die Lärmwerte gemäss der Lärmschutzverordnung eingehalten werden. D.h. die neuen Nutzungen dürfen die Lärmgrenzwerte im Bereich der benachbarten Wohnsiedlung mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II nicht überschreiten.

Bezüglich der Abfallbelastungen auf den privaten «Eigenheim»-Parzellen möchte der Eigentümer mit Einbezug der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer eine Lösung suchen. Die Lösungen werden im Rahmen der weiteren Bauprojektierungen ermittelt und mit der erweiterten Betreiberorganisation umgesetzt. Sie sind nicht Bestandteil des Gestaltungsplans.

Die Anträge können nicht auf Stufe Gestaltungsplan berücksichtigt werden.

** Die von den Einwendenden genannte Zahl von 416 Unterkünften bezieht sich wohl auf den städtebaulichen Vertrag. Darin ist allerdings die Norm SIA 416 und nicht die Anzahl Unterkünfte gemeint. Die Formulierung im städtebaulichen Vertrag wird so angepasst, dass dies klar zum Ausdruck kommt.*

5. Verteilung der Sportanlagen in Winterthur

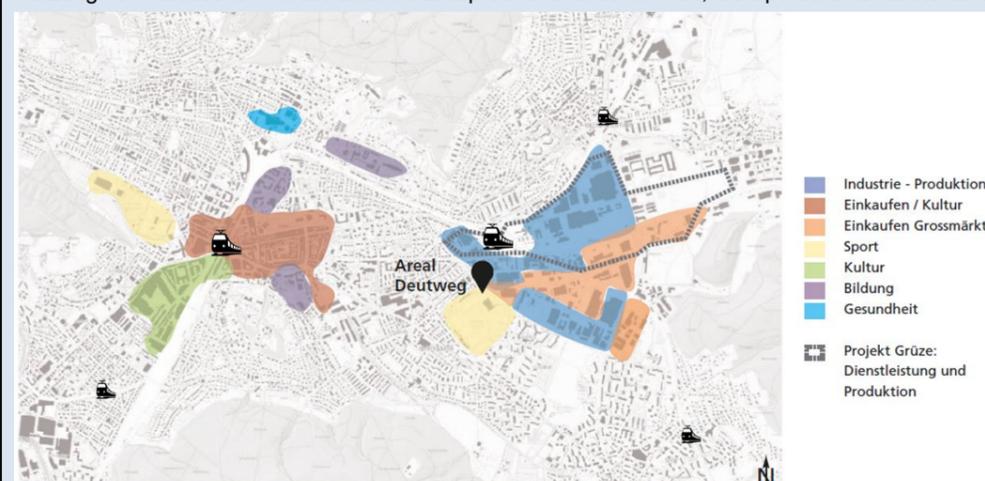
Sport ist wichtig und es ist wesentlich, dass sportliche Aktivitäten in guten Hallen bzw. Räumen trainiert werden können. Es stellt sich aber die Frage, ob es sinnvoll ist, dass so viele Trainingsmöglichkeiten für verschiedene Sportarten wie auch die Unterkünfte an einem Ort konzentriert werden sollen. Dies führt unweigerlich zu Verkehrsproblemen (Eltern, die ihre Kinder bzw. Jugendliche ins Training fahren), zu Parkplatzproblemen und nicht zuletzt ergibt sich ein riesiges Sicherheitsrisiko an der Kreuzung Ob. Deutweg / Grüzefeldstrasse / Industriestrasse.

Das Quartierzentrum wie auch das Schulhaus Gutschick werden durch die grossen Gebäudevolumina der bestehenden und neuen Bauten erdrückt. Sollte hier noch ein Hallenbad dazukommen, wäre es eine Grossüberbauung für Sportler*innen und die Anwohnenden sind nur noch Statisten. Ein solcher Gestaltungsplan ist nicht quartierverträglich.

Durch den Gestaltungsplan kann es zu Problemen zwischen Amateur- und Profisport kommen. Schon beim Fussballrasen ist dies ein Thema. Dürfen auch Amateurfussballer*innen auf allen Feldern spielen? Oder wird es wegen der Rasenqualität zu Einschränkungen für den Amateurfussball kommen?

Der Sportpark zeichnet sich durch vielseitige Möglichkeiten der Sportausübung im gebundenen (Vereinssport) und ungebundenen Sport aus. Der Sportpark Deutweg ist die grösste zusammenhängende Sportanlage der Stadt Winterthur. Sie hat eine regionale Bedeutung und entstand 1936 im Rahmen des Eidgenössischen Turnfests. Seither wurde das Sportangebot stetig erweitert und die bestehende Anlagen modernisiert und ausgebaut.

Der Sportpark liegt an zentraler Lage in Winterthur und ist dadurch für alle optimal erreichbar. Mit dem Ausbau des Bahnhofs Grütze / Haltestelle Grütze Nord wird die Erreichbarkeit nochmals verbessert. Eine Verlegung von einzelnen Sportanlagen an andere Orte ist aufgrund des nicht vorhandenen Raums nicht möglich und widerspricht auch der städtischen Entwicklungsstrategie der kurzen Wege und der künftigen multifunktionalen Nutzung von städtischen Infrastrukturen. Entsprechend ist es sinnvoll, die Sportlerunterkünfte dort anzubieten, wo sich die Sportanlagen befinden.



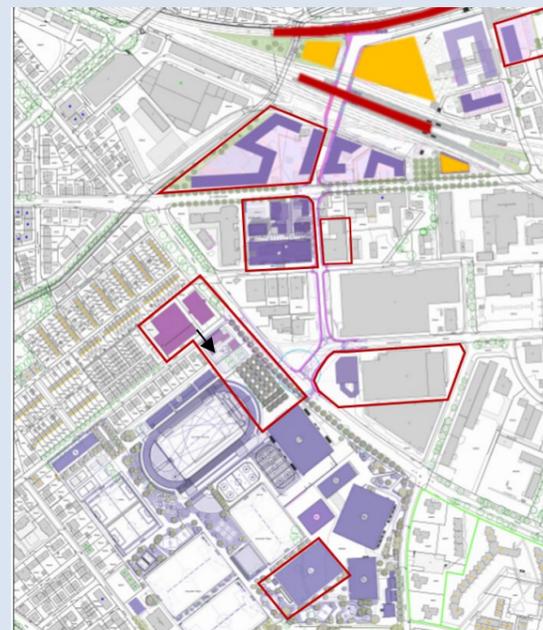
Schematische Darstellung mit der Einbettung des Sportparks ins Stadtgefüge

Das Wohnquartier um den Sportpark profitiert von den Sportangeboten, dem Quartierzentrum und den nahen Schulen (Gutschick, Hörnlistrasse). Der Sportpark ist Teil des Quartiers und bietet umfangreiche Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Dichte an frei nutzbaren Sportflächen wie Minipitch-Anlagen, gratis Tennisplätzen oder Beachvolleyballfeldern ist nirgends so gross wie im Sportpark Deutweg. Zusätzlich können die Rasen- und weiteren Sportfelder frei genutzt werden, wenn keine Reservationen vorliegen. Mit dem FC Tössfeld ist ein Breitensportverein im Sportpark situiert, dem eine umfangreiche und moderne Infrastruktur zur Verfügung steht. Das Win4 bietet zusätzliche Infrastrukturanlagen für den Breiten- und Spitzensport, je zwei Schulen und Fitnesscentren sowie grosszügige öffentlich zugängliche Umgebungsanlagen.

Das Wohnquartier um den Sportpark profitiert von den Sportangeboten, dem Quartierzentrum und den nahen Schulen (Gutschick, Hörnlistrasse). Der Sportpark ist Teil des Quartiers und bietet umfangreiche Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Dichte an frei nutzbaren Sportflächen wie

	<p>Minipitch-Anlagen, gratis Tennisplätzen oder Beachvolleyballfeldern ist nirgends so gross wie im Sportpark Deutweg. Zusätzlich können die Rasen- und weiteren Sportfelder frei genutzt werden, wenn keine Reservationen vorliegen. Mit dem FC Tössfeld ist ein Breitensportverein im Sportpark situiert, dem eine umfangreiche und moderne Infrastruktur zur Verfügung steht. Das Win4 bietet zusätzliche Infrastrukturanlagen für den Breiten- und Spitzensport, je zwei Schulen und Fitnesscentren sowie grosszügige öffentlich zugängliche Umgebungsanlagen.</p> <p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>6. Überarbeitung der lärmrechtlichen Beurteilung (Einbezug bestehende Wohnsiedlung, Grenzwerte in der Nacht).</p> <p>Die lärmrechtliche Beurteilung macht keinen Bezug zur bestehenden und angrenzenden Wohnsiedlung. Zudem ignoriert sie die Grenzwerte bei Betriebsnutzung in der Nacht mit der Begründung, dass bei Objekten, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten (z.B. Büros oder Schulen), keine Nacht-Belastungsgrenzwerte gelten. Durch die Tatsache, dass im Nutzungsplan eine gastronomische Nutzung, über 400 Unterkünfte und ein Eventplatz geplant ist, kann die Situation sicher nicht mit Büros oder Schulen verglichen werden. Die Ausklammerung des Nacht-Maximalwerts bei Betriebsnutzung erscheint unzulässig.</p> <p>Durch die höheren Bauten wird sehr wahrscheinlich auch der Lärm zurückgeworfen, was zu mehr Lärmemissionen führen wird.</p>	<p>Das Aussenlärmgutachten wurde aktualisiert und liegt mit Fassung vom 13.10.2023 diesem Bericht bei (Beilage 2). Es weist die Einhaltung aller umweltrechtlich relevanten Grenzwerte nach. In den Modellberechnungen werden auch Lärmreflektionen berücksichtigt. Diese haben im vorliegenden Fall jedoch keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zur Folge.</p> <p>Der Gestaltungsplan lässt gegenüber der Grundzonierung keine wesentliche Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zu, weshalb keine von den Einwendenden geforderten zusätzlichen Aspekte zu untersuchen wären. Hierzu ist der Planungsstand noch zu unkonkret; ob und wo Aussengastronomie betrieben werden soll, ist noch offen. Entsprechend fordert die kantonale Baudirektion im Rahmen der Gestaltungsplanung noch keine zusätzlichen Abklärungen zu Aussengastronomie oder zu den Sportlerunterkünften. Das Gutachten musste nachweisen, dass die angesiedelten Nutzungen hinreichend vor Lärm geschützt werden können.</p> <p>Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p>
<p>7. Die Notwendigkeit von 200 Abstellplätzen ist noch aufzuzeigen.</p> <p>Es ist aufzuzeigen, warum das bewilligungsfähige Minimum der Anzahl Parkplätze für Autos von 92 Stück (71 für das Areal Süd und 21 für das Areal Nord) nicht ausreichend ist.</p>	<p>Die verbindlichen Gestaltungsplanvorgaben mit maximal 200 PP in der unterirdischen Tiefgarage und den 15 oberirdischen PP sieht gegenüber der Parkplatzverordnung eine Reduktion der minimal notwendigen Parkplätze vor. Dies auf Basis der guten und später noch besseren ÖV-Erschliessung, der zentralen Lage in Winterthur und der städtischen Absicht, den Verkehr grundsätzlich mehr auf die umweltverträglicheren Verkehrsmittel umzulagern. Bei sämtlichen Parkplätzen soll es sich um öffentliche Parkplätze handeln. Dadurch können die Parkplätze mehrfach (z.B. tagsüber für Gewerbe und abends für Sporttreibende) genutzt werden.</p> <p>Bei den im Richtprojekt dargelegten notwendigen Parkplatzzahlen gemäss PPVO handelt es sich um die Anzahl PP für die «neuen» Nutzungen auf den Baufeldern A, B und C. Dies sind im Minimum 92 Parkplätze (71 + 21) und im Maximum 203. Davon sollen auf dem privaten Areal (Nord) maximal 15 Parkplätze oberirdisch möglich sein. Die restlichen Parkplätze werden in die Tiefgarage integriert, welche neben den Parkplätzen für die «zusätzlichen» Nutzungen auch die bisherigen Parkplätze für die Eishalle und Leichtathletikanlage beinhalten (bisher 162 PP). Insgesamt ergibt dies eine minimale Parkplatzzahl von 254 Parkplätzen (92 für zusätzliche Nutzung + 162 PP für Eishalle und Leichtathletikanlage). Der Gestaltungsplan legt die maximale mögliche Parkplatzzahl auf maximal 200 PP in der Tiefgarage fest. Dies aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung auf dem Oberen Deutweg und aufgrund der Knotenkapazität Oberer Deutweg/Grüzefeldstrasse.</p> <p>Dem Antrag wird nachgekommen.</p>
<p>8. Verzicht bzw. Verlegung der geplanten Tiefgarageneinfahrt und Belegung der Knotenkapazität Grüzefeldstrasse/ Oberer Deutweg (+ Industriestrasse)</p> <p>Das Hochhaus und die geplante Tiefgarage befinden sich an denkbar ungünstiger Verkehrslage und zu nahe an der Wohnsiedlung. Weiterer Lärm kommt deshalb auf uns dazu. Das bereits aktuell hohe Verkehrsaufkommen am Oberen Deutweg und der Grüzefeldstrasse lassen den Mehrverkehr nicht zu. Die Einfahrt in das geplante Parkhaus am Deutweg, nahe bei der Kreuzung, bewirken zusätzlichen Rückstau. Nebst dem zunehmenden Verkehrslärm werden die umliegenden Wohnquartiere durch Schleichverkehr belastet.</p>	<p>Der Vorteil der im Gestaltungsplan vorgesehenen Garageneinfahrt ist, dass die Autos bereits an der Strasse in das Schlossereigebäude integrierte und abgeschirmte Einfahrt abtauchen und nicht entlang der Zwischenverbindung auf das Parkfeldgelände kanalisiert werden. Die Emissionen im Zusammenhang mit der Parkierung (Autotüren, Wegfahrgeräusche etc.) würden zukünftig in geschlossenen Räumen erfolgen. Das Lärmgutachten (s. Beilage 2) weist nach, dass die neue Tiefgaragenzufahrt die strengen Planungswerte einhalten kann.</p> <p>Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens wurde ermittelt, ob der zu erwartende Verkehr durch die Tiefgarage auf der Kreuzung Oberer Deutweg / Grüzefeldstrasse abgewickelt werden kann. Dies sowohl im Hinblick auf die bestehende wie auch auf die geplante Strassenführung gemäss dem erarbeiteten Betriebs- und Gestaltungskonzept für das Umfeld Grüze. Es zeigt sich, dass die Ein- und Ausfahrten zusammen mit den bereits bestehenden und dem künftig angenommenen Verkehr bewältigt werden können. Die Verkehrsqualität bleibt je nach Knotenmassnahme (Lichtsignal, oder veränderten Abbiegemöglichkeiten) bei der heutigen Qualitätsstufe D, ohne Knotenmassnahmen kann die Fahrtenzahl zwar bewältigt werden, die Qualitätsstufe wird jedoch auf ein E gesenkt. Unabhängig von der neuen Tiefgarageneinfahrt werden deshalb derzeit verschiedene Verkehrsmassnahmen geprüft, um die Verkehrssicherheit zu verbessern. Diese Massnahmen werden unabhängig vom Gestaltungsplanverfahren geprüft und hängen mit den jeweiligen Verkehrsveränderungen zusammen.</p> <p>Zur Vermeidung von übermässigem Mehrverkehr wird die Obergrenze zulässiger Autoabstellplätze in den Gestaltungsplanvorgaben gegenüber der städtischen Parkplatzverordnung gesenkt (s. auch nachfolgende Anträge). Die neue Nutzungsausrichtung (Unterkünfte) auf den privaten Arealen erzeugt im Vergleich zu einer gewerblichen Entwicklung, wie sie gemäss bisherigem Gestaltungsplan möglich wäre, weniger Verkehr.</p> <p>Gemäss Planungs- und Baugesetz muss die künftige Einfahrt auf einen Parkplatz oder in eine Tiefgarage über eine untergeordnete Strasse erfolgen. Eine Einfahrt über die Grüzefeldstrasse ist nicht zulässig. Durch die neue Verkehrsführung vom Bahnhof Grüze bis an die Grüzefeldstrasse</p>

(Bustrasse) wird die Einfahrt zudem auch aus verkehrstechnischer Sicht nicht mehr möglich sein. Die Einfahrt auf die künftigen Parkierungsmöglichkeiten ist daher nur vom Oberen Deutweg her möglich. Die Lage wurde so gewählt, dass zur Kreuzung Oberer Deutweg / Grüzefeldstrasse der grösstmögliche Abstand gewährt wird. Würde die im Gestaltungsplan vorgesehene Erweiterung der Sportfunktionen im Gestaltungsplanperimeter nicht erfolgen, würde dies nichts an der Tatsache ändern, dass die Zufahrt zu den 162 bereits im Freien existierenden Parkplätzen, wegen der neuen Kreuzungslage und der Gesetzgebung bezüglich Erschliessung von untergeordneter Strasse her, angepasst werden müsste. In diesem Fall gäbe es keine Alternative zu einer oberirdischen Parkfelderschliessung neben dem Gebäude der Schlosserei.



Darstellungen laufende Entwicklungen, Entwurf neue Strassenführung inkl. neuer Busstrasse sowie Einfahrt TG (schwarz)

Gegenüber der heutigen Erschliessung der Parkplätze über die Grüzefeldstrasse wird mit der Verlegung der Tiefgarageneinfahrt die Planungsgrundlage für die Realisierung einer sichereren Parkplatzeinfahrt (weniger Abbiegebeziehungen, Autos müssen nicht über mehrere Spuren) geschaffen. Für den sicheren Betrieb müssen die Sichtweiten gemäss der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung (VErV) eingehalten werden. Bereits im Rahmen des Richtprojekts wurde nachgewiesen, dass dies möglich ist. Der abschliessende Nachweis erfolgt im Rahmen des später kommenden Baubewilligungsprozesses. Die Einhaltung der Sichtweiten garantiert die Sichtbarkeit der langsameren Verkehrsteilnehmenden (Velo- und Fussverkehr).

Die Kontenkapazität kann belegt werden. Auf den Antrag die Tiefgarageneinfahrt zu verlegen, kann nicht eingegangen werden.

9. Es sind verkehrstechnische Massnahmen aufzuzeigen, wie (bei starkem Rückstau) Schleichverkehr durch das Eigenheimquartier oder das Quartier entlang der Hörnlistrasse verhindert werden kann.

Die Einfahrten in das Eigenheimquartier sind heute bereits mit einem Fahrverbot mit Zubringerdienst versehen. Ein Schleichverkehr durch dieses Quartier ist deshalb nicht zu erwarten. An der Kreuzung Oberer Deutweg / Hörnlistrasse besteht von Norden her ein Abbiegeverbot in die Hörnlistrasse (Linksabbiegen). Das Rechtsabbiegen von Süden in die Hörnlistrasse ist möglich.

Die geplante Tiefgarage beinhaltet sowohl die bisherigen oberirdischen Abstellplätze vor der Eishalle für die bestehenden Sportnutzungen auf dem Sportareal wie auch die Abstellplätze für die künftigen Nutzungen für alle Baufelder innerhalb des Gestaltungsplans. Die künftige Parkierungsstrategie für den gesamten Sportpark Deutweg sieht die Konzentration der Autoabstellplätze in zwei unterirdischen Tiefgaragen vor. Eine Tiefgarage befindet sich bereits bei Win4 die zweite ist die geplante Tiefgarage am Oberen Deutweg. Dadurch wird der Verkehr von Autos auf die übergeordneten Strassen konzentriert und die umliegenden Wohnquartiere (insbesondere die Hörnlistrasse) entlastet.

Die Befürchtung eines Schleichverkehrs wird für unbegründet betrachtet.

<p>10. Verzicht auf Parkplätze bei den Baubereichen südwestlich von A1/A4 und nordwestlich von A1/A2 sowie zwischen A1 und A2. Zu- und Wegfahrten über den Baubereich A2 sowie rund um den Baubereich A auf den Anlieferverkehr beschränken.</p> <p>Die Zufahrt zwecks Anlieferung via Durchgang A2/A3 und die Ausfahrt daselbst oder über den nördlichen Punkt von A2 erscheint sinn- und massvoll. Unklar bleibt indessen, mit welchem weiteren Verkehr im Baubereich A zu rechnen ist, namentlich was Kurzzeitparkplätze und deren An-/Ausfahrt angeht und wozu die An-/Ausfahrt südlich von A4 dient. Um die Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohnquartiere möglichst gering zu halten, sind die oben aufgeführten Anträge im Gestaltungsplan zu berücksichtigen.</p>	<p>Die untergeordnete Anzahl der oberirdischen Parkplätze werden aufgrund der Einwendung nun im Gestaltungsplan präzisiert. Es sind lediglich 15 oberirdische Parkplätze im Gestaltungsplanperimeter zulässig. Derzeit bestehen im nördlichen Bereich 42 Parkplätze (Denner, Freizeitanlagen). Der Gestaltungsplan trifft somit Regelungen wonach im nördlichen Bereich eine deutliche Reduktion gegenüber der heutigen Parkplatzzahl erreicht wird. Gegenüber der Eigenheimsiedlung werden die Anzahl Fahrten und damit auch die Lärmbelastungen aufgrund von Parkierungsverkehr auf dem Areal deutlich gemindert.</p> <p>Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.</p>
<p>11. Auswirkungen auf die Kaltluft sind zu berücksichtigen</p> <p>Durch den grossen Ankerbau wird die heisse Luft auf dem Sportpark Deutweg gestaut. Heute kann die heisse Luft abfliessen und in der Nacht wird die kühlere Luft durch den Sportpark hindurch bis zur Grüzefeldstrasse, Kronastrasse und Industriestrasse in die Strassen hineingetragen.</p>	<p>Die Gebäudekonzentration auf den Baufeldern C und D ermöglicht neben der Sportentwicklung auch einen grosszügigen und wertvollen Freiraum in einer Gesamtbreite von über 70 Metern. Dadurch wird gewährleistet, dass die Kaltluft weiterhin ungeschmälert Richtung Grüzefeldstrasse, Kronastrasse etc. fliessen kann. Im Rahmen der Testplanung waren u.a. der Kaltluftstrom und die nötige Durchlässigkeit über den grosszügigen Platz wichtige Entscheidungsgrundlagen für die vorliegende Anordnung der Baufelder.</p> <p>Im Planungsbericht wird dargelegt, wie eine Regelbebauung in der Zone für öffentliche Bauten den Kaltluftstrom unterbinden würde und erst mit dem neuen Gestaltungsplan der Kaltluftstrom rechtlich gesichert wird (Abb. 22 und Interessenabwägung zum ISOS).</p> <p>Der Antrag wird berücksichtigt.</p>
<p>12. Die Realisierung der nordseitigen Baumallee entlang der Strasse «Oberer Deutweg» soll in den Gestaltungsplanvorschriften gesichert werden.</p> <p>In den beiden Dokumenten «Richtprojekt» und dem «Situationsplan» wird nordseitig entlang der Strasse «Oberer Deutweg» in Übereinstimmung mit dem städtischen Alleenkonzept eine Baumallee dargestellt. In den Bestimmungen wird das Alleenkonzept jedoch nicht erwähnt. Dies ist nicht verständlich.</p>	<p>Das Alleenkonzept wurde unabhängig vom Gestaltungsplan 2015 behördenverbindlich beschlossen. Für den Oberen Deutweg ist eine Allee, Halballee oder ein Strassengrünzug vorgesehen. Die im Richtprojekt aufgenommene einseitige Baumbepflanzung entlang des Oberen Deutwegs folgt diesen Empfehlungen. Es handelt sich um eine qualitative Zielvorgabe, wonach die Behörden die späteren Bauprojekte beurteilen. Eine alternative Begrünung entlang des Oberen Deutwegs wird im Gestaltungsplan nicht explizit ausgeschlossen, muss aber besser überzeugen als die skizzierte Baumbepflanzung. Für die Festlegung der konkreten Baumstandorte ist die Ausarbeitung des Bauprojektes notwendig (z.B. Prüfung der konkreten Leitungsstandorte). Auf Stufe der Gestaltungsplanung ist dies noch zu früh. Eine verbindliche Festlegung einer einseitigen Alleenbepflanzung im Rahmen des Gestaltungsplans wird aus diesen Gründen nicht als stufengerecht erachtet. Die Absicht der Baumpflanzung als ökologische Massnahme ist zudem bereits in den Gestaltungsplanvorschriften (Art. 9 GPV) verbindlich festgehalten.</p> <p>Der Antrag kann nicht auf Stufe Gestaltungsplan berücksichtigt werden.</p>
<p>13. Ungenügend Zeit für die Absprache/Erarbeitung der Einwendung und fehlende Kommunikation zur Planung</p> <p>Die Auflagefrist fällt in die Sommerferien. Dadurch bestand zu wenig Zeit für eine fundierte Auseinandersetzung mit dem Vorhaben. Die fehlende (oder nicht-transparente) Kommunikation betreffen Sportpark Deutweg ist ein Argument gegen diesen Gestaltungsplan. Es wäre sinnvoll, dass die Bevölkerung das gesamte Projekt kennen lernt und nicht ein Gebäude nach dem anderen vorgestellt bekommt, es fehlt der roten Faden in der Planung des Sportparks.</p>	<p>Alle direkt angrenzenden Eigentümer/innen und Mieter/innen wurden vor der öffentlichen Auflage am 30. Mai 2023 zu einem Informationsanlass eingeladen, was kein Standardvorgehen ist. Damit sollte / wurde sichergestellt, dass früh genug und umfassend über die Planungsabsichten diskutiert werden konnte. Für Fragen und Anregungen stand eine Ansprechperson anschliessend zur Verfügung. Danach wurde der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Von den 60 Tagen fiel ungefähr die zweite Hälfte in die Schulferien.</p>
<p>14. Die umzuzonenden Grundstücke sollen der Zentrumszone Z5 anstatt der Zentrumszone Z3 zugewiesen werden.</p> <p>Gemäss Bericht zum privaten Gestaltungsplan wird durch die Umzonung der Grundzonierung auf die zukünftigen Nutzungen klärend angepasst. Es erschliesst sich aber nicht, weshalb als Grundzone die Zentrumszone Z3 vorgeschlagen wird. Gemäss Richtprojekt werden fünf Vollgeschosse und auf ca. einem Drittel ein sechstes Vollgeschoss vorgeschlagen. Wäre als Grundzonierung dann nicht die Zentrumszone Z5 passender?</p>	<p>Die Zonierung wurde im Hinblick auf gesamthafte Arealentwicklung gewählt und korrespondiert mit der benachbarten Zentrumszone Z3 (Kronastrasse/St.Gallerstrasse). Der Gestaltungsplan wiederum differenziert die Höhenentwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Areals (Baufelder A1- A4). Es ist richtig, dass entlang des Oberen Deutwegs eine Aufstockung bis auf fünf bzw. in einem Teilbereich bis auf sechs Vollgeschosse möglich ist. Dafür sind die anderen Bereiche mit Rücksicht auf das angrenzende Eigenheimquartier bewusst niedrig gehalten. Im Schnitt stimmen hierfür die Bestimmungen der Zentrumszone Z3 besser als die Bestimmungen der Zentrumszone Z5.</p> <p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt.</p>