

# abstimmung

Stadt Winterthur · Volksabstimmung vom 20. Oktober 2019

Stadt Winterthur



## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gemäss Art. 9 der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur unterbreiten wir Ihnen die nachstehenden, vom Grossen Gemeinderat am 25. Februar 2019 und 15. April 2019 behandelten Vorlagen zur Abstimmung.

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und Ihren Entscheid mit dem Stimmzettel abzugeben.

Winterthur,  
im August/September 2019

Im Namen des Stadtrates:  
Michael Künzle, Stadtpräsident  
Ansgar Simon, Stadtschreiber

Vorlage 1:  
Traglufthalle Freibad Geiselweid  
Seite 1–6

Vorlage 2:  
Privater Gestaltungsplan «Swica»  
Seite 7–15

## Vorlage 1

### Traglufthalle Freibad Geiselweid

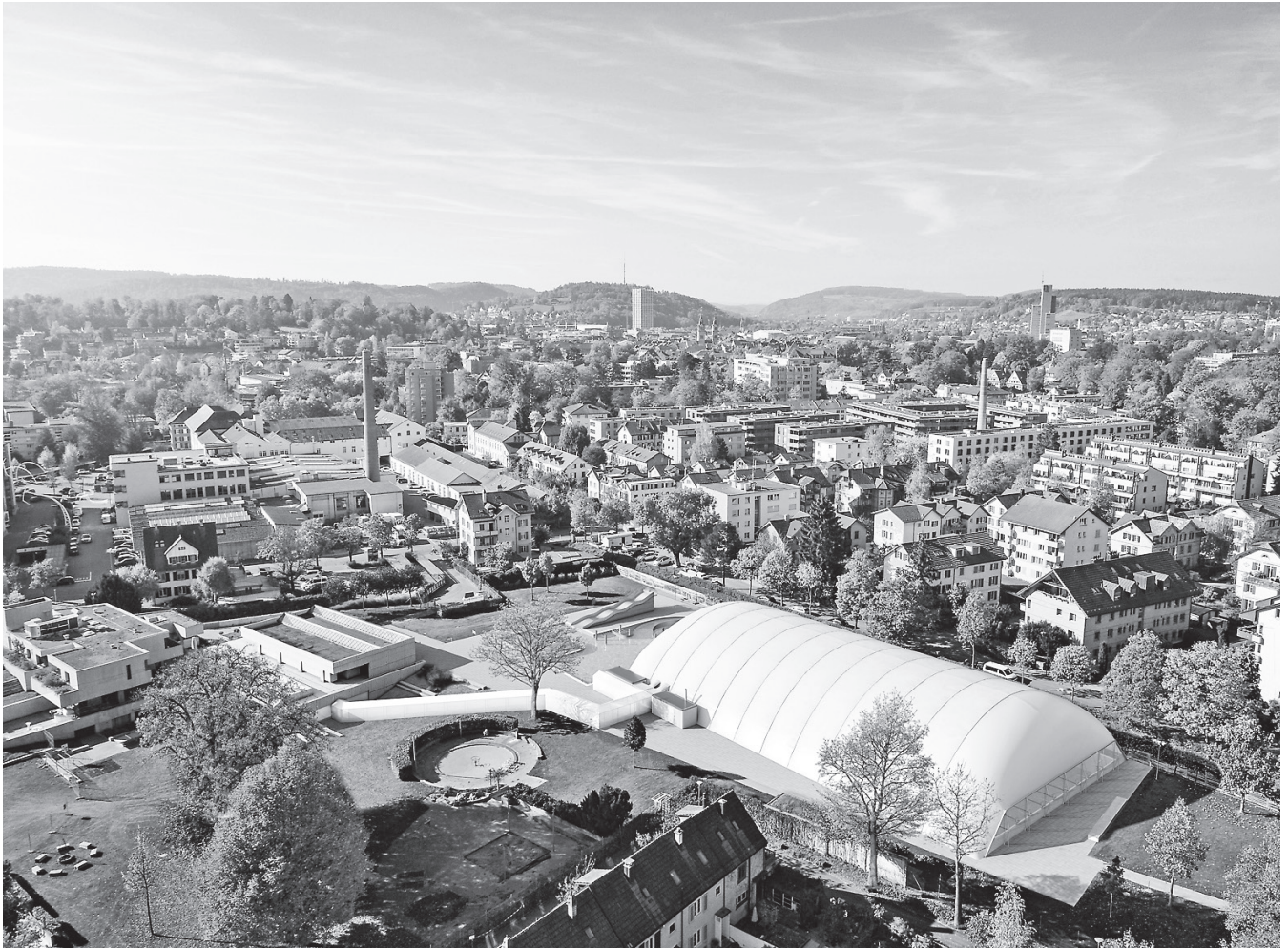
**Um den grossen Mangel an Hallenbad-Wasserfläche in der Stadt Winterthur zu beheben, soll über dem Olympiabecken des Freibades Geiselweid während des Winterhalbjahrs eine Traglufthalle errichtet werden. Der Grosse Gemeinderat genehmigte dazu am 25. Februar 2019 einen Kredit von 2,285 Millionen Franken (mit 27 zu 26 Stimmen). Gegen diesen Entscheid wurde das Parlamentsreferendum ergriffen, was eine Volksabstimmung notwendig macht. Zudem sammelte ein Referendumskomitee 1542 Unterschriften gegen die Vorlage. Der Stadtrat lehnt das Projekt Traglufthalle Freibad Geiselweid aus ökologischen und finanziellen Gründen ab.**

Der grosse Mangel an gedeckter Wasserfläche ist in Winterthur seit Jahren bekannt und unbestritten. Das Manko ist auch im Anlagenkatalog des kantonalen Sportanlagenkonzepts des Regierungsrates ausgewiesen. Mit Blick auf das prognostizierte Bevölkerungswachstum der Stadt Winterthur auf rund 140 000 Einwohner bis ins Jahr 2040 muss von einem weiteren Anstieg der Nachfrage nach Hallenbad-Wasser-

fläche ausgegangen werden. Ein zweites Hallenbad in Winterthur ist in diesem Zeithorizont ein klares Bedürfnis der Bevölkerung. Das vorliegende Projekt für eine Traglufthalle stellt eine Übergangslösung dar für die Zeit, bis ein Standort für ein neues Hallenbad gefunden und die dafür nach heutiger Schätzung nötigen finanziellen Mittel von 35 bis 50 Millionen Franken bewilligt sind.



Während des Winterhalbjahrs wird über dem Olympiabecken des Freibades Geiselweid eine Traglufthalle errichtet (Visualisierung).



Visualisierung der Traglufthalle im Winter.

## Wie es zur heutigen Vorlage kam

Am 23. Juni 2016 wurde die Volksinitiative «Geiselweid Traglufthalle im Winter» mit 2205 Unterschriften eingereicht. Sie sah vor, dass eine Traglufthalle als Überbrückungslösung dienen sollte, bis ein neues Hallenbad gebaut ist. Am 27. März 2017 lehnte der Grosse Gemeinderat die Volksinitiative ab und beschloss stattdessen einen Gegenvorschlag: Er beauftragte den Stadtrat, ein bewilligungsfähiges Bauprojekt inklusive Kreditvorlage auszuarbeiten. Daraufhin zogen die Initianten die Volksinitiative zurück.

Der Stadtrat legte in der Folge dem Grossen Gemeinderat einen Kreditantrag von 2,285 Millionen Franken vor, um die Traglufthalle zu realisieren. Der Gemeinderat genehmigte den Kredit am 25. Februar 2019. Gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderates

wurde sowohl das Parlaments- als auch das Volksreferendum ergriffen. Aufgrund dieser beiden Referenden kommt es nun zur Volksabstimmung.

## Das Bauprojekt Traglufthalle

Das Bauprojekt umfasst die Überdachung des Olympiabeckens im Freibad Geiselweid mit einer Traglufthalle sowie alle zugehörigen Installationen für die Verankerung, die Beheizung, die Beleuchtung usw. Hinzu kommen ein mobiler Verbindungskorridor von einem neu zu erstellenden Ausgang bei den Hallenbadgarderoben sowie mobile Dusch- und WC-Container beim Eingang zur Traglufthalle.

Das Olympiabecken im Freibad Geiselweid misst 25 mal 50 Meter, ist durchgehend 2 Meter tief und kann in 10 Schwimmbahnen unterteilt werden.

Um die Wasserfläche zu überdachen, ist eine halbrunde Traglufthalle aus einer mehrschichtigen Membranhülle von 32 mal 55 Metern geplant. Die Höhe beträgt an der höchsten Stelle rund 10 Meter. Für die Verankerung müssen Betonfundamente erstellt und in den Boden eingelassen werden, und zwar so, dass diese im Sommer nicht sichtbar sind. Ein Gebläse sorgt für den notwendigen Überdruck, der die Traglufthalle von innen her «trägt». Es dient gleichzeitig als Heizung. Der Überdruck beträgt ungefähr 250 Pascal (25kg/m<sup>2</sup>) und ist für Besuchende kaum spürbar. Die Halle wird auf rund 28° Celsius geheizt. Ausserhalb der Betriebszeiten wird die Lufttemperatur auf 15° Celsius abgesenkt. Die Wassertemperatur beträgt konstant 26° Celsius. Gemäss Hersteller beträgt die Lebensdauer der mehrschichtigen Membran 12 bis 15 Jahre.

Der Dämmwert (U-Wert) der Halle liegt je nach Fabrikat zwischen 0,5 und



0,87 W/m<sup>2</sup>K und somit deutlich unter dem gesetzlich noch zulässigen Maximalwert von 1,1 W/m<sup>2</sup>K.<sup>1</sup> Bei der Zusammenstellung der Projektkosten wurde mit dem neuesten und energetisch besten Produkt mit 0,5 W/m<sup>2</sup>K gerechnet.

## Bauliche Anpassungen

Im Bereich der bestehenden Garderoben für Lehrpersonen im Hallenbad wird ein neuer Ausgang bzw. Treppenaufgang zum Freibad erstellt. Mit diesem Ausgang kann auch ein zusätzlicher Fluchtweg geschaffen werden. Vom neuen Treppenaufgang aus wird auf dem bestehenden Fussweg zum Olympiabecken im Winterhalbjahr ein provisorischer Zelttunnel aufgestellt. Dieser wird nicht beheizt. Das Olympiabecken wurde bereits bei der letzten Erneuerung 2007 für eine spätere Überdachung gegen das Erdreich isoliert. Die bestehende Badewasseraufbereitung kann mit wenigen zusätzlichen Massnahmen für den Ganzjahresbetrieb umgerüstet werden. Das Wasser des Olympiabeckens wird seit der Hallenbadsanierung 2012 über die bestehende Fernwärmeversorgung aus der Kehrichtverwertungsanlage (KVA) beheizt.

Am Ende des Zelttunnels und direkt beim Traglufthalleneingang wird ein mobiler Toiletten- und Duschcontainer aufgestellt. Das Warmwasser für die Duschen wird direkt vor Ort mit einer Wärmepumpe erzeugt. Der Dusch- und WC-Container wird jeweils im Herbst auf- und im Frühling wieder abgebaut.

## Energetische und baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Freibad liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Darin sind grössere Gebäudevolumen zulässig. Die Traglufthalle, die jeweils nur in den Wintermonaten

aufgebaut wird, gilt als temporäres Bauwerk und ist zonenkonform.

Bezüglich der energetischen Anforderungen gelten für beheizte Traglufthallen die Empfehlungen der Konferenz der kantonalen Energiefachstellen (Ausgabe 2007). Diese Empfehlungen wurden geschaffen, weil eine Traglufthalle im Vergleich zu einem festen Bau in jedem Fall eine Ausnahme darstellt. Im Kanton Zürich wurden die Empfehlungen mit den Wärmedämmvorschriften 2009 zum Gesetz erklärt. Zwei zentrale Forderungen daraus lauten:

- es ist eine Gebäudehülle mit einem U-Wert von maximal 1,1 W/m<sup>2</sup>K einzusetzen
- die Wärmeerzeugung muss mit erneuerbaren Energien erfolgen, z. B. mit einer Holzschntzelheizung oder mit nicht anders nutzbarer Abwärme

Die neuesten Traglufthallenprodukte erreichen einen U-Wert von bis zu 0,5 W/m<sup>2</sup>K, was weit unter dem maximal zulässigen Wert liegt. Da die überschüssige Fernwärme aus der KVA auch für die Stromproduktion verwendet werden kann, ist die direkte Verwendung dieser Abwärme zur Beheizung einer Traglufthalle im Kanton Zürich nicht gesetzeskonform. Deshalb soll die benötigte Fernwärme für die Wasser- und Traglufthallenbeheizung mittels Biogaszertifikaten kompensiert werden. Dazu soll ein Vertrag zwischen dem Departement Schule und Sport und Stadtwerk Winterthur geschlossen werden, dessen Einhaltung jährlich durch die Ener-

giefachstelle kontrolliert wird. Alternativ könnte eine Holzschntzelheizung für die Traglufthalle erstellt werden. Diese Idee wäre in einem bereits durch KVA-Fernwärme erschlossenen Gebiet aber wenig sinnvoll und unverhältnismässig teuer. Daher wurde die Idee einer Holzschntzelheizung in der Planung nicht weiter vertieft.

## Betrieb und Nutzung

Die Traglufthalle wird jeweils während rund 26 Wochen von Oktober bis April betrieben. Während dieser Zeit sorgt die Traglufthalle für die dringend benötigte Entlastung des Hallenbades. Geplant sind 90 Betriebsstunden pro Woche zu folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 8 bis 22 Uhr, Samstag und Sonntag von 8 bis 18 Uhr. Von den 90 Betriebsstunden sollen rund 50 Stunden durch städtisches Badeaufsichtspersonal abgedeckt werden. Für die weiteren 40 Stunden werden die Nutzergruppen (Vereine, Schulen usw.) verpflichtet, die Aufsicht durch Personen mit entsprechender Ausbildung sicherzustellen.

## Kosten

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem ausgearbeiteten Bauprojekt vom 8. November 2018 und hat eine Genauigkeit von +/- 10 Prozent (siehe Kasten unten).

<sup>1</sup> Der U-Wert ist ein Mass für die «Wärmedurchlässigkeit» von Bauteilen. Je tiefer der Wert, desto besser ist die Dämmung des Bauteils.

<b>Total Anlagekosten / Bruttoinvestition</b>	<b>Fr. 2 485 000.00</b>
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Stadtrats-Beschlüssen vom 23.8.17 und 15.8.18	Fr. 200 000.00
<b>beantragter Kredit</b>	<b>Fr. 2 285 000.00</b>
Investitionseinnahmen (Beitrag kantonalen Sportfonds)	Fr. 370 000.00
Investitionseinnahmen (Beitrag Verein Traglufthalle)	Fr. 50 000.00
<b>Nettoinvestition</b>	<b>Fr. 2 065 000.00</b>

## Investitionsfolgekosten

Die Nettoinvestitionsfolgekosten belaufen sich auf 420 000 bis 460 000 Franken oder rund 0,15 Steuerprozente pro Jahr. Davon machen die Kapitalfolgekosten 126 482 Franken aus, wobei mit einer mittleren Abschreibungsdauer von 20 Jahren gerechnet wurde (Lebensdauer Membranhülle 12 bis 15 Jahre, übrige Bauteile 20 bis 33 Jahre). Die Sachfolgekosten betragen rund 240 000 Franken für Strom, Fernwärme, Wasser, übrige Betriebsmittel und Biogaszertifikate (76 000 Franken).

Die Personalfolgekosten für Wasseraufsicht (50 Std./Woche), Reinigung und Auf-/Abbau betragen rund 173 000 Franken. Davon können die schriftlich zugesicherten Helferstunden beim Auf-

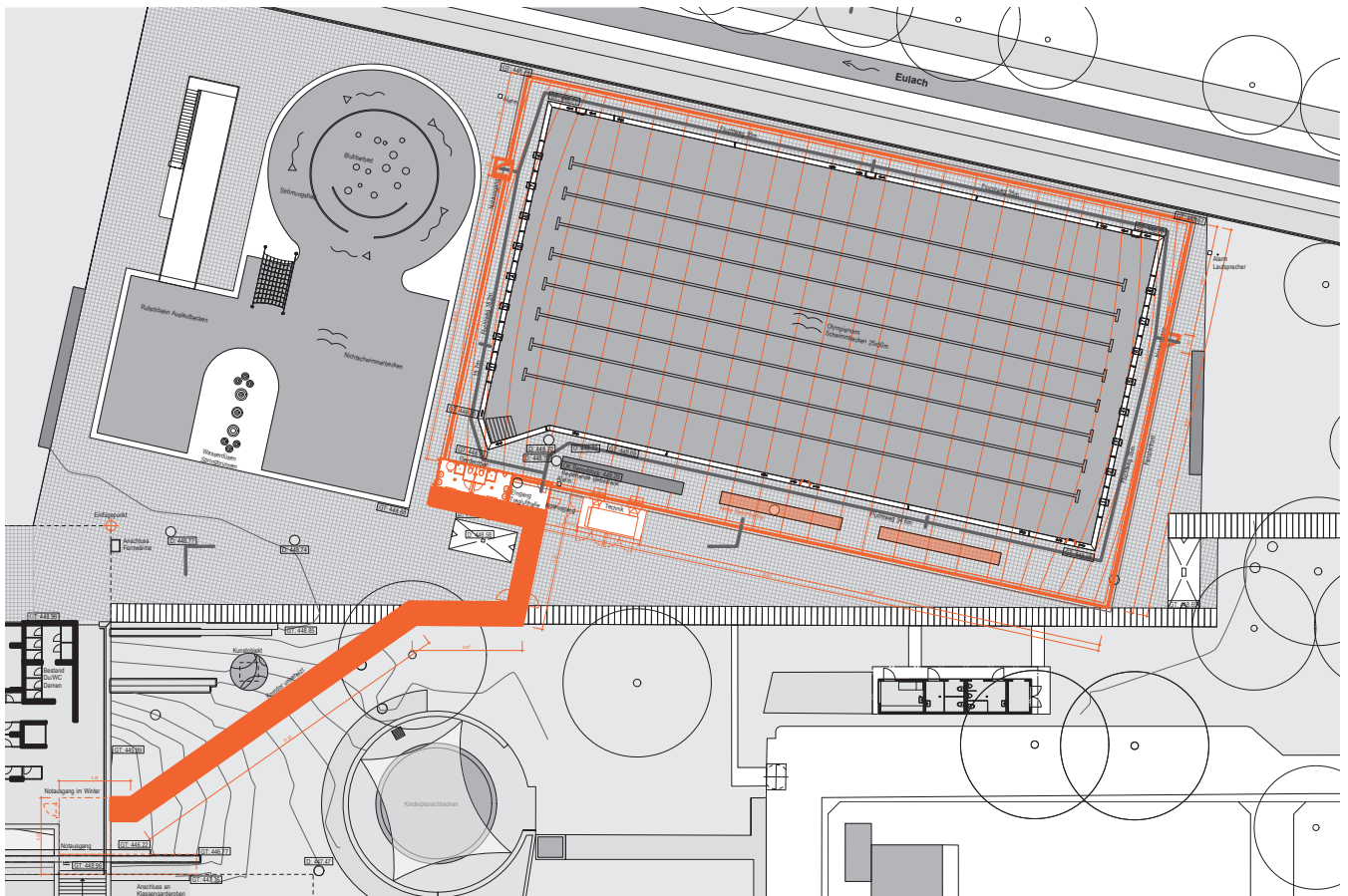
und Abbau durch die Wassersportvereine von knapp 40 000 Franken abgezogen werden. Dank dem Betrieb der Traglufthalle wird mit Mehreinnahmen von rund 80 000 Franken gerechnet.

## Termine

Bei einer Kreditfreigabe durch das Volk erfolgt das Baugesuchsverfahren im ersten Halbjahr 2020, und das Submissionsverfahren wird im Herbst 2020 durchgeführt. Die Bauarbeiten für die Verankerungen der Traglufthalle sowie für den neuen Hallenbadausgang müssen vor der Freibadsaison 2021 (bis Ende April) ausgeführt sein, damit die Traglufthalle im Winter 2021/22 erstmals in Betrieb genommen werden kann.

## Behandlung im Grossen Gemeinderat

Am 27. März 2017 genehmigte der Grosse Gemeinderat mit 37 zu 18 Stimmen den Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Geiselweid Traglufthalle im Winter». Damit beauftragte er den Stadtrat (entgegen seiner ablehnenden Haltung), ein Bauprojekt und eine Kreditvorlage auszuarbeiten. Im Gegenvorschlag wurde die ursprüngliche Formulierung betreffend Beheizung mittels KVA-Abwärme mit alternativen Lösungen und Beheizungsmöglichkeiten ergänzt. Am 25. Februar 2019 genehmigte der Grosse Gemeinderat das bestellte Bauprojekt respektive den vorliegenden Kreditantrag über 2,285 Millionen Franken mit 27 zu 26 Stimmen.



Situationsplan der Traglufthalle mit Verbindungstunnel (in Rot).

## Argumente der Mehrheit im Grossen Gemeinderat

Über die Tatsache, dass Winterthur über zu wenig Hallenbad-Wasserfläche verfügt, besteht sowohl im Stadtrat als auch im Grossen Gemeinderat grundsätzlich Einigkeit. Das Manko ist bereits seit über zehn Jahren bekannt und hat sich durch das Bevölkerungswachstum nochmals deutlich akzentuiert.

Die Traglufthalle ist aus Sicht der Befürwortenden eine günstige, rasch umsetzbare und ressourcenschonende Lösung für das Kernanliegen, mehr gedeckte Wasserfläche zu schaffen.

Die Investitionskosten sind mit gut zwei Millionen Franken ein Vielfaches kleiner als für ein zweites Hallenbad. 2018 lag der Aufwand des Hallenbades Geiselweid nach Abzug der Einnahmen bei 3,6 Millionen Franken. Die Betriebskosten für die Traglufthalle von etwas mehr als 400 000 Franken entsprechen einem Mehraufwand von etwa 11 Prozent gegenüber den heutigen Kosten.

Das Gelände des Freibades Geiselweid wird als optimaler Standort für die Installation einer Traglufthalle im Sinne einer Übergangslösung bis zur Erstellung eines neuen Hallenbades erachtet: Das 50-Meter-Olympiabecken steht mehr als ein halbes Jahr ungenutzt auf der Anlage, zudem sind Wasseraufbereitung, Heizung, Garderoben, Zutrittsystem, Restaurant, Parkplätze usw. bereits vorhanden.

Der Wunsch für eine baldige Lösung des Problems, dass es in Winterthur zu wenig gedeckte Wasserfläche gibt, wurde mit der Volksinitiative 2016 mit über 2000 Unterschriften klar bekräftigt. Die Wassersportvereine haben sich ohne Ausnahme dem Trägerverein «Traglufthalle Geiselweid» angeschlossen. Sie haben nicht nur einen Investitionsbeitrag von 50 000 Franken, sondern auch

jährlich wiederkehrende Leistungen für den Auf- und Abbau im Wert von knapp 40 000 Franken schriftlich zugesichert.

Gemäss dem Bundesamt für Energie gilt KVA-Abwärme seit 2016 zu 100 Prozent als CO<sub>2</sub>-neutral und primärenergiefrei. Die KVA Winterthur ist eine der zurzeit modernsten Anlagen in der Schweiz, in der aus der Abwärme auch noch Strom produziert werden kann. Deshalb gilt die Abwärme der KVA als «anders nutzbare Abwärme» und darf gemäss kantonalen Vorschriften nicht ohne Weiteres für die Beheizung der Traglufthalle verwendet werden. Mittels Biogaszertifikaten kann die benötigte Fernwärme für die Beheizung jedoch gesetzeskonform kompensiert werden. Damit wird einerseits die nachhaltige Gas-Produktion gefördert. Andererseits wird indirekt die Fernwärmeproduktion während Revisionen, Lastspitzen oder Störungen in der KVA nicht mehr mit Öl oder Gas, sondern mit Biogas betrieben und somit der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert.

Die heutigen Traglufthallen verfügen über einen mehr als doppelt so guten Dämmwert, wie gesetzlich vorgeschrieben. Dank transparenten Stirnseiten und moderner LED-Beleuchtung ist die Aufenthaltsqualität im Innern sehr gut. Die Traglufthalle wird von Mitte April bis Ende September nicht sichtbar sein, weil sie vor der Sommersaison komplett abgebaut wird. Das Freibad behält damit seinen Charakter, und das Quartier erfährt im Gegensatz zur seinerzeitigen «Cabriodach»-Lösung keine visuelle Veränderung im Sommerhalbjahr. Von einer zusätzlichen Lärmbelastung kann nicht gesprochen werden. Ein entsprechendes Lärmgutachten hat aufgezeigt, dass die Grenzwerte mit einer Traglufthalle weit unterschritten werden.

## Haltung des Stadtrates

Der Stadtrat lehnt das Projekt aus finanziellen und ökologischen Gründen ab. Dieselbe Haltung hat er bereits gegenüber der vorgängigen Volksinitiative vertreten. Er anerkennt zwar den Mangel an Hallenbad-Wasserfläche und attestiert der Traglufthalle, die kostengünstigste Lösung für das Problem zu sein, sieht aufgrund der erforderlichen Ausnahmebewilligung für die Beheizung aber einen Widerspruch zu den Energiezielen 2050, die das Winterthurer Stimmvolk 2012 mit grossem Mehr beschlossen hat.

### Antrag

Für die Realisierung einer Traglufthalle über dem Olympiabecken des Freibades Geiselweid wird ein Kredit von 2 285 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt. Stichtag für die Berücksichtigung der Teuerung und Mehrwertsteuer bedingten Mehr- oder Minderkosten ist der 9. November 2018.

## **Meinung des Referendumskomitees und einer Minderheit im Grossen Gemeinderat**

**Im Jahr 2012 hat die Bevölkerung der Stadt Winterthur ein Dach über dem Becken des Freibades Geiselweid abgelehnt. Bereits damals wurde der Bau eines zweiten Hallenbades angeregt. Konkrete Schritte dazu blieben aus. Die Wassersportverbände versuchen nun erneut, mit Hilfe einer Überdachung des Freibades eine Lösung zu finden. Ein Projekt, das aufgrund seiner schlechten Umweltbilanz den Anstrengungen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen diametral entgegensteht. Es wurde deshalb vom Stadtrat abgelehnt und im Grossen Gemeinderat mit nur gerade einer Stimme Unterschied unterstützt. Sowohl Mitglieder des Grossen Gemeinderates als auch die Bevölkerung haben darauf mit den im Wesentlichen gleichen Argumenten das Referendum gegen den Entscheid ergriffen.**

**Gegen den Bau einer Traglufthalle sprechen folgende Punkte:**

### **Ineffiziente Energienutzung**

Unser Verbrauch an fossiler Energie ist mit für den Klimawandel verantwortlich. Die Folgen spüren wir, und die Jugend demonstriert zu Recht für einen Richtungswechsel. Die Stadt Winterthur engagiert sich seit Jahren unter dem Label «Energistadt» für einen nachhaltigen Umgang mit Energie. Eine Traglufthalle widerspricht diesem Engagement total. Sie benötigt rund vier bis fünf Mal so viel Energie wie ein modernes Hallenbad. Für den Schwimmbetrieb in sieben Wintermonaten verbraucht sie 1 900 000 kW/Std. Energie – so viel wie 200 gut isolierte Einfamilienhäuser.

### **Rechtliche Sonderbehandlung**

Aufgrund ihrer Hülle erfüllt eine Traglufthalle die aktuellen Bau- und Energievorschriften des Kantons nicht; jeder Bauherr muss diese aber einhalten. Deshalb könnte die Halle nur mit einer Sonderbewilligung erstellt werden. Diese liegt aber noch nicht einmal vor.

### **Fauler Trick**

Die geplante Traglufthalle soll mit Fernwärme beheizt werden. Gerade in der kalten Jahreszeit genügt die Abfallmenge für die Wärmeproduktion nicht, und es muss mit Erdgas zugeheizt werden. Aus diesem Grunde dürfen Traglufthalen gemäss Vorgaben des Kantons nicht mit Fernwärme beheizt werden. Um dies zu umgehen, sollen Biogas-Zertifikate aus dem Ausland zugekauft werden. Ein Taschenspielertrick, der die klimapolitische Verantwortung abschiebt.

### **Keine nachhaltige Lösung**

Die Befürworter des Projekts sprechen von einer nachhaltigen Lösung. Nachhaltig bedeutet aber, dass ein Projekt ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten Rechnung trägt. Die Traglufthalle mit einer Lebensdauer von nur gerade 15 Jahren sowie ihren hohen Betriebskosten erfüllt die ökonomischen Anforderungen eines nachhaltigen Projekts nicht. Zu den Baukosten von 2,5 Millionen Franken kommen während den 15 Betriebsjahren weitere 7,5 Millionen Franken für den Betrieb.

### **Unsichere Investition**

Bei extremen Wetterereignissen wurden in den letzten zwei Jahren mehrere Traglufthalen beschädigt und lösten Noteinsätze aus. Dies kann auch in Winterthur passieren und zu hohen Folgekosten führen.

### **Städtebaulicher Murks**

Rund um das Freibad Geiselweid findet sich stadtweit die grösste Zahl von Gebäuden, die im Inventar der schützenswerten Bauten eingetragen sind. Entsprechend müssen ihre Besitzer Auflagen für den Schutz des Quartierbildes erfüllen. Der Koloss Traglufthalle würde während rund sieben Monaten im Jahr das geschützte Erscheinungsbild stark beeinträchtigen und wäre ein Affront gegenüber den Liegenschaftsbesitzern im Umfeld des Projekts, die an ihren Gebäuden kaum Veränderungen vornehmen dürfen.

### **Wasserflächenbedarf – Vergleich mit Zürich**

Der Bedarf an gedeckter Wasserfläche ist in Winterthur ausgewiesen. Für knapp vier Mal mehr Einwohnerinnen und Einwohner besitzt Zürich zwei Hallenbäder mit einem 50-Meter-Becken. Total sind dort fünf Bahnen für Vereine reserviert. Die restlichen Aktivitäten von Vereinen, Clubs und Anbietern finden in den vier Bädern mit 25-Meter-Becken und den 17 kleinen Schulschwimmbecken statt. Das Beispiel Zürich zeigt: Winterthur benötigt für das Schulschwimmen und die Bevölkerung ein zusätzliches Hallenbad mit einem 25-Meter-Becken. Die finanziellen Ressourcen sollten besser dafür eingesetzt werden.

### **Schlechte Lösung fürs Schulschwimmen**

Die weiten Wege für viele Klassen ins Geiselweid erschweren die Durchführung des Schulschwimmens. Daran ändert auch eine Traglufthalle im Geisi nichts. Ein zweites Hallenbad in der Stadt könnte vielen Schulen die Wege verkürzen.

### **Neues Hallenbad zu erschwinglichem Preis**

Ein Hallenbad mit 25-Meter-Becken liesse sich (ohne Landkosten) bereits für rund 20 Millionen Franken erstellen (siehe Projekt in Appenzell). Auch Winterthur könnte also ein vollwertiges, ökologisches Hallenbad mit einer Lebensdauer von 40 bis 50 Jahren bauen.

Das Referendumskomitee ist aufgrund der genannten Gründe der Ansicht, dass der Bau einer Traglufthalle keine nachhaltige Lösung zur Schaffung von mehr Wasserfläche in Winterthur ist. Es empfiehlt deshalb, den Kredit abzulehnen und so den Weg für die Planung eines zweiten, richtigen Hallenbades frei zu machen.

[www.nein-zur-traglufthalle.ch](http://www.nein-zur-traglufthalle.ch)



## Privater Gestaltungsplan «Swica»

**Die Gesundheitsorganisation Swica plant einen neuen Hauptsitz auf ihrem Gelände an der Römerstrasse. Der dafür notwendige private Gestaltungsplan regelt die Umsetzung des Neubaus in der Quartiererhaltungszone. Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 50 zu 2 Stimmen) haben den Gestaltungsplan gutgeheissen. Gegen die Zustimmung des Gemeinderates wurde das Referendum ergriffen. Deshalb muss die Stimmbevölkerung darüber befinden.**

Der Hauptsitz der Gesundheitsorganisation Swica befindet sich seit der Gründung 1992 an der Römerstrasse in Winterthur. Mit heute rund 700 Mitarbeitenden in Winterthur gehört die Swica zu den grossen Arbeitgeberinnen der Stadt. Die Mitarbeiterzahl der Swica-Generaldirektion ist in den letzten vier Jahren um etwa zwanzig Prozent gewachsen. Bereits heute können über fünfzig Personen wegen Platzmangels nicht mehr auf dem Areal Römerstrasse arbeiten. Die Swica rechnet zudem in den nächsten fünf Jahren mit einem

Wachstum von etwa 100 neuen Arbeitsplätzen in Winterthur, vor allem in der Generaldirektion.

Aus diesen Gründen hat die Swica für den Standort Römerstrasse den Bau eines neuen, zeitgemässen Hauptsitzes entwickelt. Die kantonale Denkmalpflege und das Amt für Städtebau der Stadt Winterthur sowie Fachexperten aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur haben die Planung eng begleitet.

### Die Situation

Das Areal liegt in der Quartiererhaltungszone Inneres Lind und umfasst einen nördlichen und einen südlichen Teil an der Römerstrasse. Das ganze Areal wird von der Swica selbst genutzt. Mehrere Gebäude befinden sich im Inventar schützenswerter Bauten oder sind denkmalgeschützt. Für den Neubau in diesem anspruchsvollen Umfeld hat die Swica eine Testplanung und einen Studienauftrag durchgeführt. Die Planungen haben gezeigt, dass



Ansicht Neubau an der Römerstrasse stadteinwärts (Visualisierung, Frei + Saarinen Architekten).

sich das Vorhaben auf dem rund 3600 Quadratmeter grossen Nordteil realisieren lässt.

## Das Bauvorhaben

Die beiden bestehenden Gebäude auf dem Nordareal sollen durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser setzt an der Kreuzung von Römerstrasse und St.-Georgen-Strasse einen städtebaulichen Akzent. Der Bau orientiert sich nach allen Seiten und ist in drei unterschiedlich hohe Teile mit unterschiedlich ausgerichteten Fassaden gegliedert, weshalb er sich gut in die Umgebung einfügt. Die grosszügige, parkartige

Gestaltung des Freiraums zeichnet das Projekt besonders aus. Im Erdgeschoss des Neubaus ist ein öffentlich zugängliches Restaurant geplant. Eine öffentliche Fusswegverbindung führt von der Bushaltestelle «Swica» zur St.-Georgen-Strasse.

Der Neubau schafft moderne Arbeitsplätze. Bis zu 500 Mitarbeitende werden sich am neuen Hauptsitz diese Arbeitsplätze teilen. Die Bauten südlich der Römerstrasse werden weiterhin durch die Swica genutzt, bis das neue Gebäude zur Verfügung steht. Danach könnten sie als Büroflächen vermietet oder umgenutzt werden.

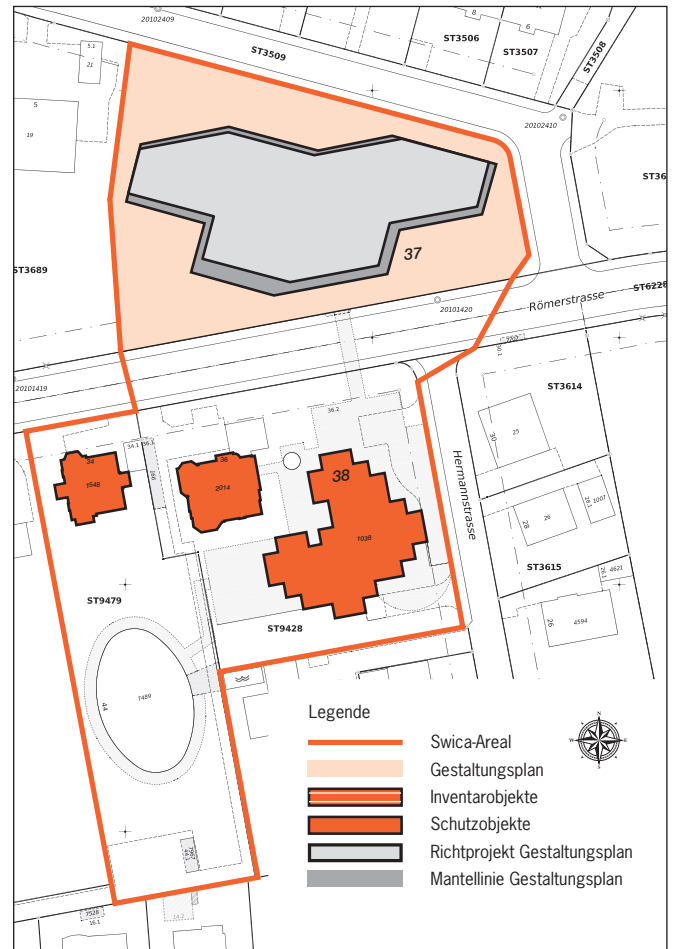
Zudem werden ein Drittel der heute an der Römerstrasse arbeitenden Personen sowie alle Mitarbeitenden der Regionaldirektion Winterthur zukünftig im neuen Stadtquartier Lokstadt arbeiten.

## Die Quartiererhaltungszone

Im Zonenplan der Stadt Winterthur sind acht Quartiererhaltungszonen festgelegt. Quartiererhaltungszonen sind Strukturerhaltungszonen, nicht Schutzzonen. Eine Quartiererhaltungszone ist ein in sich geschlossener Ortsteil mit hoher Gartenstadt- und Siedlungsqualität. Die Nutzungsstruktur sowie die bau-



Jetzt



Nachher





Ansicht Neubau an der St.-Georgen-Strasse (Visualisierung).

liche Gliederung und Qualität soll erhalten werden, das Gebiet soll sich aber auch massvoll entwickeln können.

Die Nutzung in der Quartiererhaltungszone Inneres Lind war immer schon gemischt. Grössere Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Geschäftsgebäude wechseln sich ab. Charakteristisch sind die vielen Grossbäume und Vorgärten, die von einer Sockelmauer begrenzt sind.

## Denkmalpflegerische Abwägung

Auf dem Swica-Areal sind vier von sechs Gebäuden aus verschiedenen Epochen von denkmalpflegerischer Bedeutung und in den Inventaren der Stadt respektive des Kantons verzeichnet. Drei davon befinden sich im Südteil. Die kantonale Denkmalpflege übernahm in Absprache mit der Stadt im Rahmen der Testplanung die Güterabwägung für diese Gebäude.

Die Testplanung hat verschiedene Bebauungsmuster untersucht. Dabei zeigte sich, dass die Konzentration des Neubavolumens auf dem Nordteil insgesamt den schonungsvollsten Umgang mit den schutzwürdigen Bauten darstellt. Auf dem Südteil können alle inventarisierten Bauten erhalten bleiben, einschliesslich des heutigen Hauptgebäudes Römerstrasse 38. Es wurde in den frühen 1980er-Jahren erstellt und ist ein wertvoller Zeuge der Postmoderne. Der rund dreissig Jahre ältere Bau an der Römerstrasse 37 im Nordteil stammt vom selben Architekten und ist als Einzelgebäude ebenfalls von besonderer architektonischer Qualität.

Die Swica hat auf Basis der Testplanung der kantonalen Denkmalpflege beantragt, das Gebäude an der Römerstrasse 37 auf dem Nordteil aus dem Inventar zu entlassen. Das ist eine Voraussetzung für den geplanten Neubau. Die Inventarentlassung ist an die tatsächliche Realisierung des Projekts gebunden, das aus dem Studienauftrag

hervorging. Gleichzeitig soll das Gebäude Römerstrasse 38 auf dem Südteil formell geschützt werden. Auf diese Weise werden die Erkenntnisse aus der Testplanung und dem Studienauftrag gezielt und langfristig gesichert. Es ist sichergestellt, dass das durchgrünte Areal südlich der Römerstrasse unverändert erhalten bleibt.

Die kantonale Denkmalpflege unterstützt diese Lösung. Auf ihren Antrag hat die kantonale Baudirektion kürzlich die Inventarentlassung der Römerstrasse 37 verfügt. Auch der Gestaltungsplan muss, nach einer Annahme durch die Stimmbewölkerung, von der kantonalen Baudirektion bewilligt werden.

Mit der Inkraftsetzung des Gestaltungsplanes tritt die Inventarentlassung der Römerstrasse 37 in Kraft, sofern die Schutzverfügung über die Liegenschaft Römerstrasse 38 und die Baufreigabe für den Neubau vorliegen.

## Abweichung von der Regelbauweise

Der geplante Neubau weicht hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhe, der Gebäudehöhe sowie des bestehenden Bauvolumens von den Vorschriften der Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung (BZO) ab. Statt der maximal zulässigen drei Vollgeschosse und eines Dachgeschosses ist das Gebäude viergeschossig, in einem Gebäudeteil fünfgeschossig. Die gesetzlich erlaubte Gesamthöhe von 18,4 Metern wird um 30 Zentimeter überschritten. Um diese Abweichungen zu regeln, hat die Swica den privaten Gestaltungsplan erarbeitet.

## Erhöhte Anforderungen an Bau und Freiraum

Ein Gestaltungsplan ist eine Sondernutzungsplanung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG). Er regelt die Bebauung eines Gebietes detaillierter als der normale Zonenplan. Mit Gestaltungsplänen kann von der Regelbauweise abgewichen werden.

Der Gestaltungsplan definiert die maximalen Gebäudeabmessungen und schreibt erhöhte Gestaltungsanforderungen für den Bau und den Freiraum vor. Solche erhöhten Anforderungen sind beim vorliegenden Gestaltungsplan beispielsweise die hochwertige Gestaltung der Fassade und des Freiraums, wo unter anderem die bestehenden Bäume erhalten und ergänzt werden.

Der Perimeter des Gestaltungsplanes beschränkt sich auf den Nordteil des Areals. Durch den beschriebenen Austausch der Schutzobjekte erfolgt dennoch eine Verknüpfung der Arealteile, und der Bestand im Südteil wird gesichert.

## Mobilität und Umwelt

Das Grundstück ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle «Swica» liegt in unmittelbarer Nähe, und die Anbindung wird attraktiv gestaltet.

Die Anzahl Parkplätze wird trotz der steigenden Anzahl Beschäftigter gegenüber heute nicht erhöht. Aktuell bestehen 44 Parkplätze im Untergeschoss. Mit dem Neubau ist eine Tiefgarage mit zirka 40 Parkplätzen geplant. Die genaue Zahl wird erst bei der Baueingabe festgesetzt, weil die zu diesem Zeitpunkt gültige gesetzliche Vorgabe für die Berechnung massgebend ist. Die Tiefgarageneinfahrt wird an der gleichen Stelle wie bisher liegen. Die Veloabstellplätze werden an attraktiver Lage im Gebäude untergebracht.

Der Neubau wird den SIA-Effizienzpfad Energie 2040, Minergie-P-Standard oder einen dem Minergie-P-Standard vergleichbaren Standard einhalten.

## Im Interesse der Stadt Winterthur

Es liegt im Interesse der Stadt Winterthur, die Swica als wichtige Arbeitgeberin am jetzigen Standort halten und ihr die erforderliche Entwicklungsmöglichkeit bieten zu können. In einem aufwendigen Planungsprozess wurde eine sorgfältige Abwägung der Interessen vorgenommen. Die Anliegen des Denkmalschutzes sowie die städtebaulichen und architektonischen Fragen wurden hoch gewichtet. Das vorliegende Projekt ist von sehr hoher Qualität und ordnet sich gut ins Quartier ein.

## Beratung im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat den privaten Gestaltungsplan «Swica» am 15. April 2019 mit 50 zu 2 Stimmen gutgeheissen.

Der private Gestaltungsplan ermögliche ein Projekt, das der Stadt Winterthur einen Mehrwert bringe, hiess es im Grossen Gemeinderat. Das Vorhaben sei ein starkes Bekenntnis der Swica zum Standort Winterthur. Es schaffe Platz für attraktive Arbeitsplätze am heutigen Ort, der gut mit dem ÖV erschlossen sei. Der Bau sei qualitativ hochwertig. Er wirke trotz der hohen Ausnutzung modern und zweckmässig, Frei- und Grünräume würden erhalten oder geschaffen. Die Einbettung des Projekts in die Umgebung sei sorgfältig geplant worden.

## Antrag

Dem privaten Gestaltungsplan «Swica» wird zugestimmt (Wortlaut im Anhang).



## Meinung des Referendumskomitees

**Wenn die Winterthurerinnen und Winterthurer über den privaten Gestaltungsplan «Swica» abstimmen, dann geht es nicht nur um ein über-rissen grosses Bürogebäude mitten in einem Wohnquartier. Es geht viel-mehr darum, ob die derzeitige hohe Lebensqualität in Winterthur schein-barweise an die Meistbietenden verkauft werden soll. Die Vorlage ist ebenso klimaschädlich wie wirt-schaftsfeindlich.**

### **Gefährlicher Präzedenzfall für ganz Winterthur**

Die Vorlage «Privater Gestaltungsplan Swica» ist ein gefährlicher Präzedenzfall, mit dem die Quartiererhaltungszone ausgehebelt wird. Quartiererhaltungs-zonen dienen dazu, die nach einheitlichen Grundsätzen gebauten und in sich ge-schlossenen Quartiere mit ihrer hohen Siedlungs- und Lebensqualität zu erhal-ten und behutsam weiterzuentwickeln. Die Swica will auf ihrem Grundstück die-se Quartiererhaltungszone durch einen privaten Gestaltungsplan übersteuern. Das würde es ihr erlauben, einen Büro-klotz mit fünf Geschossen mitten in ein dreigeschossiges Wohnquartier zu set-zen, für das ein Erhaltungsziel besteht. Falls die Swica-Vorlage angenommen wird, können künftig Quartiererhaltungs-zonen auch anderswo nach Belieben ausgehebelt werden. Jedes grössere Un-ternehmen und jeder grössere Investor kann dann auf den Fall Swica verweisen und verlangen, dass «seine» Quartier-erhaltungszone zugunsten seines privaten Gestaltungsplanes aufgehoben wird. Die Regeln des Baurechts gelten nur noch für die Kleinen.

### **Kuhhandel führt zu Abriss von Schutzobjekt**

Die Vorlage treibt einen Kuhhandel mit schutzwürdigen Objekten. Die Swica will das elegante Gebäude an der Römer-strasse 37 abreissen, obwohl es im über-kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten enthalten ist – und das mitten in einem schutzwürdigen Ortsbild von nation-aler Bedeutung. Stattdessen soll ein be-stehendes Bürogebäude auf der anderen Strassenseite geschützt werden, das die Swica ohnehin verkaufen will. Wenn die-ser Kuhhandel Schule macht, dann kön-nen zahlungskräftige Investoren künftig beliebige Gebäude zum Tausch gegen den Abriss von Schutzobjekten bieten. Das einzigartige Gesicht Winterthurs als älteste Industriestadt der Schweiz würde mutwillig aufs Spiel gesetzt.

### **Neues Gebäude soll nach 15 Jahren wieder weg**

Die Vorlage ist klimaschädlich. Falls sie angenommen wird, werden zwei Gebäu-de abgerissen, von denen das eine ge-rade mal anderthalb Jahrzehnte alt ist, während das andere ebenfalls erst vor anderthalb Jahrzehnten saniert worden ist. Selbst wenn das geplante Büromon-ster nach Minergie-P-Standard gebaut werden muss, macht das den «grauen» CO<sub>2</sub>-Ausstoss durch Abriss und Neubau nicht wett. Sanfte Sanierungen der be-stehenden Gebäude sollten genügen, um sie in Sachen Energieeffizienz auf den aktuellen Stand zu bringen. Obendrein gefährden Abriss und Neubau den alten Baumbestand, der das Grundstück bis-her prägt. Der Neubau würde auch nicht zu einer Verdichtung führen, denn die Zahl der Arbeitsplätze soll nicht steigen. Im Gegenteil: Die Swica will lediglich ihre Kadermitglieder/Chefs in grösseren Bü-ros unterbringen – die übrigen Mitarbei-tenden sollen in das Sulzer-Areal ziehen.

### **Extrawürste beschädigen Planungssicherheit**

Die Vorlage ist wirtschaftsfeindlich. Die Wirtschaft braucht Planungs- und Rechts-sicherheit, doch diese wird durch «Extra-würste» für einzelne Unternehmen unter-graben. Es braucht gleich lange Spiesse für Unternehmen wie für Private. Die Wirtschaft profitiert auch von der hohen Lebensqualität in der Stadt. Doch diese wird zerstört, wenn gewachsene Quar-tiere immer grösseren Bürogebäuden weichen müssen. Wer der Gartenstadt Winterthur mit der Abrissbirne zu Lei-be rückt, beschädigt auch die Grundla-ge, auf der eine erfolgreiche lokale Wirt-schaft blüht.

### **Teurer Bürosolitär auf Kosten der Prämienzahler**

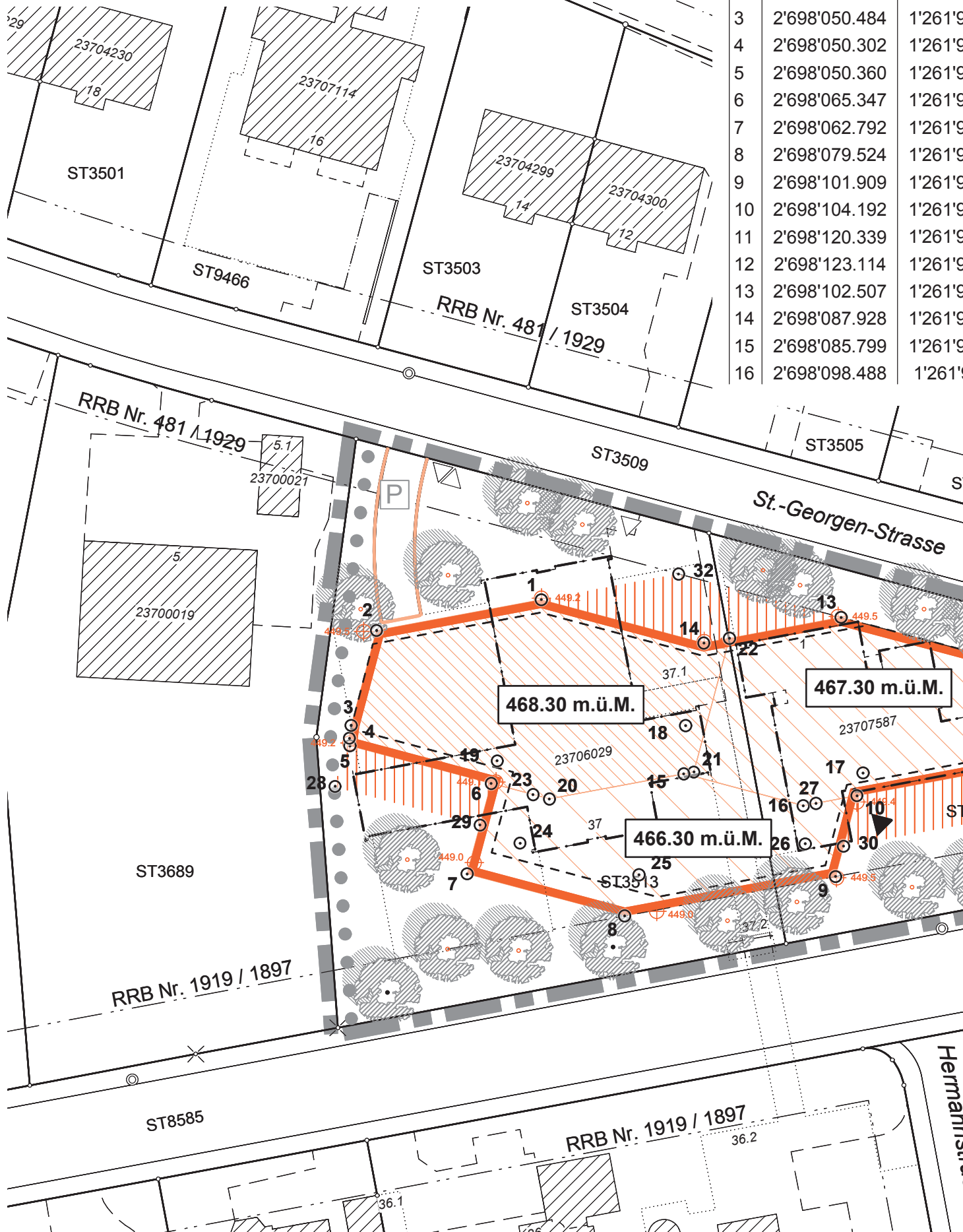
Die Vorlage steht in einer Zeit steigender Krankenkassenprämien quer in der Land-schaft. Es kann wirtschaftlich nicht ver-nünftig sein, zwei gerade erst gebaute oder sanierte Gebäude wieder abzureis-sen und durch einen Bürosolitär zu er-setzen. Die Swica verfügt an der Römer-strasse schon heute in sieben Gebäuden über genügend Büroraum. Dennoch sollen hier Millionen Franken verbaut werden, die letztlich aus den Prämien der Versicherten stammen. Wer die Vor-lage «Privater Gestaltungsplan Swica» ablehnt, tut den Herren in der Swica-Geschäftsleitung (Frauen sind dort nicht vertreten) einen Gefallen und bewahrt sie vor einem teuren Fehler.

Was jetzt im Inneren Lind geschieht, das kann bald auch anderswo in Winterthur passieren. Wer die hohe Lebensqualität in unserer Stadt erhalten will, der stimmt gegen den «Privaten Gestaltungsplan Swica».

# Privater Gestaltungsplan «Swica» im Situationsplan

Koordinaten


Nr.	Nord	Ost
1	2'698'070.672	1'261'9
2	2'698'053.172	1'261'9
3	2'698'050.484	1'261'9
4	2'698'050.302	1'261'9
5	2'698'050.360	1'261'9
6	2'698'065.347	1'261'9
7	2'698'062.792	1'261'9
8	2'698'079.524	1'261'9
9	2'698'101.909	1'261'9
10	2'698'104.192	1'261'9
11	2'698'120.339	1'261'9
12	2'698'123.114	1'261'9
13	2'698'102.507	1'261'9
14	2'698'087.928	1'261'9
15	2'698'085.799	1'261'9
16	2'698'098.488	1'261'9

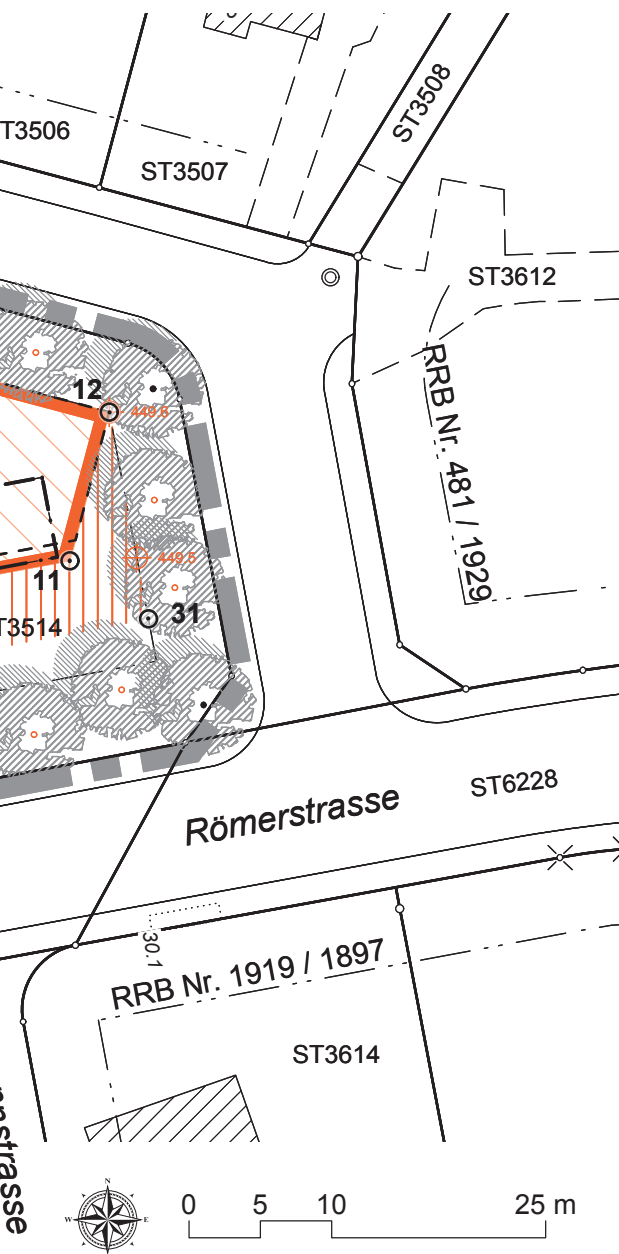




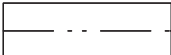
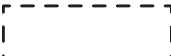



st	Nr.	Nord	Ost
92.539	17	2'698'104.837	1'261'974.149
89.269	18	2'698'085.995	1'261'979.174
79.193	19	2'698'065.990	1'261'975.436
77.827	20	2'698'071.535	1'261'971.386
77.030	21	2'698'086.867	1'261'974.251
73.035	22	2'698'090.651	1'261'988.439
63.441	23	2'698'069.793	1'261'971.851
58.979	24	2'698'068.421	1'261'966.701
63.159	25	2'698'081.050	1'261'963.333
71.731	26	2'698'098.695	1'261'966.631
74.748	27	2'698'099.836	1'261'970.919
85.156	28	2'698'048.767	1'261'972.721
90.652	29	2'698'064.171	1'261'968.621
87.927	30	2'698'102.761	1'261'966.373
74.051	31	2'698'125.843	1'261'970.694
97.667	32	2'698'085.245	1'261'995.262

## Festlegungen

	Geltungsbereich	Ziff. 1.3
	Bestehende Gebäude	Ziff. 2.1
	Mantellinie	Ziff. 2.2
	maximale Gesamthöhen je Gebäudeteil m ü.M.	Ziff. 2.2
	Haupteingang Gebäude	Ziff. 2.2
	Bereich für unterirdische Gebäude ausserhalb Mantellinie	Ziff. 2.3
	Gewachsener Boden m ü.M.	Ziff. 2.5
	Baum zu erhalten (schematisch)	Ziff. 4.2
	Baum neu (Anzahl und Lage schematisch)	Ziff. 4.2
	Fussweg (schematisch, mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 6.2
	Zu- und Wegfahrt Tiefgarage (schematisch, mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 6.4
	Zufahrt Anlieferung (schematisch, mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 6.4
	Parkierung Besucher und Kunden oberirdisch (schematisch, mit Anordnungsspielraum)	Ziff. 6.4



## Informationsinhalte

	Baulinie bestehend (RRB 1919/1897 und RRB 481/1929)
	Gebäude gemäss Richtprojekt
	Gebäude ausserhalb Perimeter
	Rückbau bestehende Rampe Tiefgarage
	Koordinatenpunkte

Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

### Grundlagedaten

Amtliche Vermessung: ARE Kanton Zürich vom 28.6.2018

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

# Privater Gestaltungsplan «Swica» im Wortlaut

## Bestimmungen

### 1. Allgemeine Bestimmungen

#### 1.1 Ziele

Der Gestaltungsplan Swica bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Sicherung des Fortbestands der Generaldirektion der Swica im Einklang mit den denkmalpflegerischen Zielen auf dem Campus
- die Einfügung eines qualitativ hochstehenden Neubaus in die Quartiererhaltungszone
- die angemessene Berücksichtigung der Inhalte des ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)
- die Sicherstellung einer der Gartenstadt Winterthur entsprechenden Bepflanzung (Baumschutz)

#### 1.2 Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

#### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

#### 1.4 Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur massgebend. Die Baurechtsbegriffe entsprechen dem PBG in der Fassung vor dem 28. Februar 2017.

## 2. Bebauung

### 2.1 Bestandesbauten

Die bestehenden Bauten sind zurückzubauen.

### 2.2 Neubauten

- <sup>1</sup> Der Neubau ist im Rahmen der Mantellinien und der gemäss Situationsplan festgelegten maximalen Gesamthöhen zulässig. Die Gebäudelänge ist frei.
- <sup>2</sup> Die Mantellinien und die im Situationsplan festgelegten Gesamthöhen dürfen mit einzelnen technisch bedingten Aufbauten auf dem Dach die effektive Dachfläche um maximal 3,0 m überschreiten. Sie sind auf ein Minimum zu beschränken und als Einheit zu gestalten.
- <sup>3</sup> Eine Dachterrasse mit teilweiser Überdachung kann auf dem niedrigsten Gebäudeteil angeordnet werden. Die max. Grundfläche der Überdachung beträgt 250 m<sup>2</sup>. Sie ist gestalterisch in die Gesamterscheinung des Baukörpers zu

integrieren und darf die maximale Gesamthöhe nicht überschreiten.

Die Überdachung ist um min. 4,0 m von den Fassaden des darunterliegenden, niedrigsten Gebäudeteils zurückzusetzen.

- <sup>4</sup> Fassadenvorsprünge wie Erker und Balkone, welche die Mantellinie durchstossen, sind nicht zulässig.
- <sup>5</sup> Der Haupteingang ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle vorzusehen.
- <sup>6</sup> Im Bereich von Eingängen und der Anlieferung können Vordächer mit einer Grundfläche von gemeinsam max. 150 m<sup>2</sup> erstellt werden. Die maximale Tiefe der Vordächer beträgt 4,0 m.
- <sup>7</sup> Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt 26 000 m<sup>3</sup>.

### 2.3 Unterirdische Bauten

- <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude sind in den bezeichneten Bereichen auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.
- <sup>2</sup> Im Bereich von Baumstandorten sind unter dem gestalteten Boden liegende Gebäude und Gebäudeteile nur zulässig, wenn durch eine Überdeckung von mindestens 1,50 m das Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.

### 2.4 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig. Deren Grundfläche darf gesamthaft nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> betragen. Sie sind gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

### 2.5 Gewachsener Boden

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als gewachsener Boden.

### 2.6 Eigentumsbeschränkung

Die auf Liegenschaften im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes im Grundbuch angemerkten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen betreffend Ausnützungsbeschränkungen (Ausnützungsrevers) werden im Grundbuch gelöscht. Die Vorschriften über die zulässige Baumasse treten an deren Stelle.

## 3. Nutzung

- <sup>1</sup> Der minimale Gewerbeanteil beträgt 100% der massgeblichen Geschossfläche.
- <sup>2</sup> Es sind nur nicht störende Gewerbenutzungen zulässig.



## 4. Aussenraum

### 4.1 Grundsatz

Der Aussenraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

### 4.2 Saum

- <sup>1</sup> Die Umgebungsfläche wird gegenüber den Strassen mittels Sockelmauer abgeschlossen. Sie ist weitgehend begrünt zu gestalten, vorbehalten sind Flächen der Erschliessung und Anlieferung.
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind zu erhalten oder bei deren Abgang gleichwertig zu ersetzen. Ergänzend zu den bestehenden Bäumen ist der Saum mit grosskronigen Bäumen sowie Stauden und Sträuchern zu begrünen.
- <sup>3</sup> Es sind quartiertypische, standortgerechte Arten zu verwenden.

## 5. Gestaltung

### 5.1 Anforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

### 5.2 Grundlage

Grundlage für den Gestaltungsplan ist das Richtprojekt des Teams Frei + Saarinen Architekten GmbH/Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH vom 24. November 2017. Dieses erfüllt die Anforderungen von § 71 PBG. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplanes sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

## 6. Verkehrserschliessung

### 6.1 Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs ist attraktiv zu gestalten und in die Umgebungsgestaltung einzubinden.

### 6.2 Fussverkehr

Im bezeichneten Bereich ist eine Fusswegverbindung zu erstellen.

### 6.3 Veloverkehr

Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Eine angemessene Anzahl Abstellplätze ist innerhalb des Gebäudes zu erstellen. Die untergeordnete Anzahl Veloabstellplätze im Aussenraum für Besuchende wird nicht überdeckt.

### 6.4 Motorfahrzeuge

- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage sowie der Anlieferung haben über den im Situationsplan schematisch (mit Anordnungsspielraum) bezeichneten Bereich zu erfolgen.
- <sup>2</sup> Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze und Abstellplätze für Motorräder ist die zum Zeitpunkt der Baueingabe massgebende gesetzliche Grundlage anzuwenden. Die Abstellplätze für die Beschäftigten sind in einer Tiefgarage anzuordnen. Die Autoabstellplätze für Besucher und Kunden können in den bezeichneten Bereichen (mit Anordnungsspielraum) oberirdisch angelegt werden.

## 7. Umwelt

### 7.1 Energie

Es ist der SIA-Effizienzpfad Energie 2040, der Minergie-P®-Standard oder ein dem Minergie-P®-Standard vergleichbarer Standard einzuhalten.

### 7.2 Lärm

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der ES II.

### 7.3 Hochwasserschutz

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, in den gefährdeten Bereichen eigenverantwortlich die erforderlichen Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.

## 8. Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan Swica wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

## Wann und wo abstimmen?

### Stimmabgabe an der Urne

	Samstag 19. Oktober 10.00–18.00	Sonntag 20. Oktober
<b>Hauptbahnhof</b> für Stimmende aller Winterthurer Wahlkreise		
<b>Winterthur-Stadt, Wahlkreis 1</b>		
Stadthaus, Stadthausstrasse 4a		10.00–12.00
Primarschulhaus Neuwiesen, Wartstrasse 46		10.30–11.30
Primarschulhaus Tössfeld, Agnesstrasse 15		10.30–11.30
<b>Oberwinterthur, Wahlkreis 2</b>		
Primarschulhaus Römerstrasse, Römerstrasse 141	10.00–12.00	
Stimmlokal Guggenbühl, Stadlerstrasse 54	10.00–11.30	
Primarschulhaus Hegi-Dorf, Mettlenstrasse 6	10.30–12.00	
Primarschulhaus Talacker, Talackerstrasse 90	10.30–11.30	
Primarschulhaus Reutlingen, Reutlingerstrasse 70	10.30–11.30	
Primarschulhaus Stadel, Wiesendangerstrasse 88	10.30–11.30	
Stimmlokal Ricketwil, Rätterschenstrasse 34	10.30–11.30	
<b>Seen, Wahlkreis 3</b>		
Kirchgemeindehaus Kanzleistrasse, Kanzleistrasse 37	10.00–12.00	
Primarschulhaus Tägemoos, Wurmbühlstrasse 9	10.30–11.30	
Primarschulhaus Sennhof, Tösstalstrasse 376	10.30–11.30	
Primarschulhaus Iberg, Ibergstrasse 108	10.30–11.30	
Primarschulhaus Eidberg, Eidbergstrasse 75	10.30–11.30	
Stimmlokal Gotzenwil, Eidbergstrasse 38	10.30–11.30	
Stimmlokal Oberseen, Köhlbergstrasse 1	10.30–11.30	
<b>Töss, Wahlkreis 4</b>		
Kirchgemeindehaus Stationsstrasse, Stationsstrasse 3a	10.00–12.00	
Freizeitanlage Dätttau, Hündlerstrasse 8	10.30–11.30	
<b>Veltheim, Wahlkreis 5</b>		
Stimmlokal Löwenstrasse, Löwenstrasse 3	10.00–12.00	
Primarschulhaus Schachen, Buchackerstrasse 54	10.30–11.30	
<b>Wülflingen, Wahlkreis 6</b>		
Stimmlokal an der Eulach, Eulachstrasse 2	10.00–12.00	
Primarschulhaus Langwiesen, Holzlegistrasse 50	10.30–11.30	
Stimmlokal Neuburg, Neuburgstrasse 63	10.30–11.30	
<b>Mattenbach, Wahlkreis 7</b>		
Primarschulhaus Gutschick, Scheideggstrasse 1	10.00–12.00	
Primarschulhaus Schönengrund, Weberstrasse 2	10.30–11.30	

### Briefliche Stimmabgabe

Beachten Sie für die briefliche Stimmabgabe die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis. Das Kuvert muss rechtzeitig retourniert werden, damit es spätestens am Samstag vor dem Urnengang um 12.00 Uhr beim Stimmregister eintrifft.

### Vorzeitige Stimmabgabe

In der Woche vor dem Abstimmungs-sonntag können Sie Ihre Stimmzettel bei der Einwohnerkontrolle, Pionierstrasse 7, wie folgt vorzeitig abgeben:

<b>Donnerstag</b>	8.30 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 18.30 Uhr
<b>Freitag</b>	8.30 bis 12.00 Uhr 13.00 bis 16.00 Uhr

(Stellvertretung erlaubt, beachten Sie dazu die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis.)

### Abstimmungsunterlagen

Prüfen Sie nach Erhalt der Abstimmungsunterlagen sofort, ob Sie alles Notwendige erhalten haben. Falls Ihre Unterlagen unvollständig sind, können Sie sich an das Stimmregister wenden: Telefon 052 267 57 54.

### Resultate

Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 20. Oktober 2019, im Internet veröffentlicht und in der Folgeweche amtlich publiziert.

[stadt.winterthur.ch](http://stadt.winterthur.ch)

Stadt Winterthur 