



Protokollauszug vom

02.07.2025

Departement Technische Betriebe / Stadtbus Winterthur:

Erweiterung Depot Grüzefeld (Abstellplätze), Grundlagenstudie Lerch-Areal

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr. 2025/305

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Resultat der Machbarkeitsstudie Abstellplätze Grüzefeldstrasse 35, welche durch das Büro BDE Architekten zusammen mit Stadtbus Winterthur und dem Amt für Städtebau erarbeitet wurde, wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Lärmgutachten der Firma zehnder & kälin ag, welches die Umsetzbarkeit der zusätzlichen Abstellplätze aus lärmtechnischer Sicht bestätigt, wird zur Kenntnis genommen.
3. Das Projekt gemäss Vorschlag der Machbarkeitsstudie für die Erweiterung des Depots Grüzefeld um den Abstellplatz für 15 Gelenktrolleybusse im Betrag von 4,91 Millionen Franken (exkl. MWST, mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$) (Projekt-Nummer 5016680) wird genehmigt.
4. Es wird festgehalten, dass nach Vorliegen der Kostengutsprache des ZVV dieser die Investition in die Depoterweiterung als im Rahmen einer wirtschaftlichen Betriebsführung (§ 25 Abs. 1 PVG) gemäss seinem operativen Investitionsverfahren anerkennt und die gesamten Kapital- und Betriebskosten übernimmt; damit resultiert für die Stadt Winterthur ein "Null-Kredit" (Nettoprinzip).
5. Das Vorgehen für die Potentialstudie «Lerch-Areal» wird genehmigt.
6. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird beauftragt für die Potentialstudie «Lerch-Areal» gemäss Vorgehensvorschlag im Budget 2026 den Betrag von 80 000 Franken einzustellen und mit den Grundeigentümerinnen der Parzellen OB11502 und OB17149 Sondierungsgespräche zu einem möglichen Kauf durch die Stadt zu führen.
7. Das Departement Bau und Mobilität (Amt für Städtebau) wird beauftragt, die Studie für das «Lerch-Areal» in Auftrag zu geben und diese fachlich zu begleiten und zu koordinieren.

8. Mitteilung (mit Beilagen 1-4) an: Departement Finanzen, Bereich Immobilien, Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Technische Betriebe, Stadtbus Winterthur.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', is written over the printed name.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das Depot Grüzefeld ist an der Kapazitätsgrenze angelangt. Infolge der Beschaffung von grösseren Fahrzeugen (Doppelgelenkbusse anstelle Gelenkbusse und Gelenkbusse anstelle Standardbusse) sowie durch den geplanten Angebotsausbau benötigt Stadtbus ab 2026 zusätzlich Abstellmöglichkeiten für rund 35 12-Meter-Einheiten, ab 2032 für weit mehr als 50 Fahrzeuge. Der Bedarf steigert sich insbesondere mit dem anstehenden Ersatz der 2010/2011 beschafften 24 Gelenktrolleybussen, welche entsprechend der wachsenden Nachfrage in den kommenden 20 Jahren als Doppelgelenktrolleybusse beschafft werden. Ohne verfügbare Abstellfläche müssten diese Fahrzeuge als Gelenkbusse beschafft werden. Stadtbus steht deshalb unter zeitlichem Druck, ergänzende Abstellflächen bereitzustellen.

Bereits mit SR.23.426-1 hat der Stadtrat die Standortsuche für weitere Abstellflächen, resp. ein Depot beschlossen und mit SR.23.870-1 das Nachbargrundstück der Grüzefeldstrasse 35 (OB16269) in das Verwaltungsvermögen übertragen und Stadtbus Winterthur zugeordnet. Stadtbus Winterthur wurde beauftragt, die Anforderungen für die notwendige Erschliessung des Grundstücks zu definieren und das Amt für Städtebau mit der Planung und Umsetzung nach Genehmigung des entsprechenden Projekts zu beauftragen. Die entsprechenden Machbarkeits- und Lärmstudien liegen nun vor.

2. Machbarkeit

Die Machbarkeitsstudie von BDE Architekten zeigt auf, wie auf dem zu übernehmenden Grundstück in einer ersten Etappe die gewünschte Anzahl Abstellplätze für 15 Gelenkbusse oder 9 Doppelgelenkbusse realisiert werden kann. Um die Baukosten zu minimieren, empfiehlt sich, eine unbeheizte Halle zu erstellen. Werden 25% der Halle offen für Querlüftung ausgestaltet, kann auf aufwändige Brandschutzmassnahmen wie Rauch- und Wärmeabzugsanlage RWA verzichtet werden. Die Nutzung als Abstellplatz für Trolleybusse erfordert in der Halle ein Fahrleitungsnetz. Dafür ist zu prüfen, ob die bestehende Stromversorgung ausreicht. Auf weitere Betriebseinrichtungen wie z. B. Druckluft soll verzichtet werden. Eine erste Schätzung des Investitionsaufwands durch BDE Architekten für eine konventionell geplante und ausgeführte Halle beläuft sich auf rund 8.0 Millionen Franken (Beilage 1, Seite 36). Die Planung der Fahrleitungen ist nicht Gegenstand der Machbarkeitsstudie und in den Kosten nicht enthalten. Weiter wurde durch die Firma zehnder & kälin ag ein Lärmgutachten erstellt, um zu prüfen, ob eine Realisierbarkeit unter Beachtung des Lärmschutzes möglich ist. Es zeigt sich, dass die wenigen Fahrzeugbewegungen mit den leisen elektrischen Fahrzeugen und den geringen Geschwindigkeiten die Wohnzonen nicht übermässig beeinträchtigen und eine Umsetzung folglich möglich ist.

Die geschätzten Kosten liegen weit über den bisherigen Schätzungen und der Finanzplanung des ZVV.

Im Rahmen einer Zweiteinschätzung wurde darum durch die Firma Baumanagement Wild überprüft, inwiefern sich mit dem Bau einer Systemhalle, welche nicht die volle planerische Flexibilität bietet, Kosten sparen lassen. Es zeigt sich, dass eine Umsetzung einer solchen Normhalle mit 4,91 Millionen Franken (ohne MWST, Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, Baukostenindex Stand April 2024) machbar ist (Beilagen 3 und 4, Grundriss und Kostenübersicht). Nach Kostenüberprüfung wurde dem ZVV die Kostengutsprache beantragt. Diese liegt aber noch nicht vor. Damit keine Zeit verloren geht, wird das Projekt der Erweiterung durch den Stadtrat vorgängig genehmigt, eine Umsetzung bedingt aber das Vorliegen der Kostengutsprache durch den ZVV.

3. Arealentwicklung Lerch-Areal

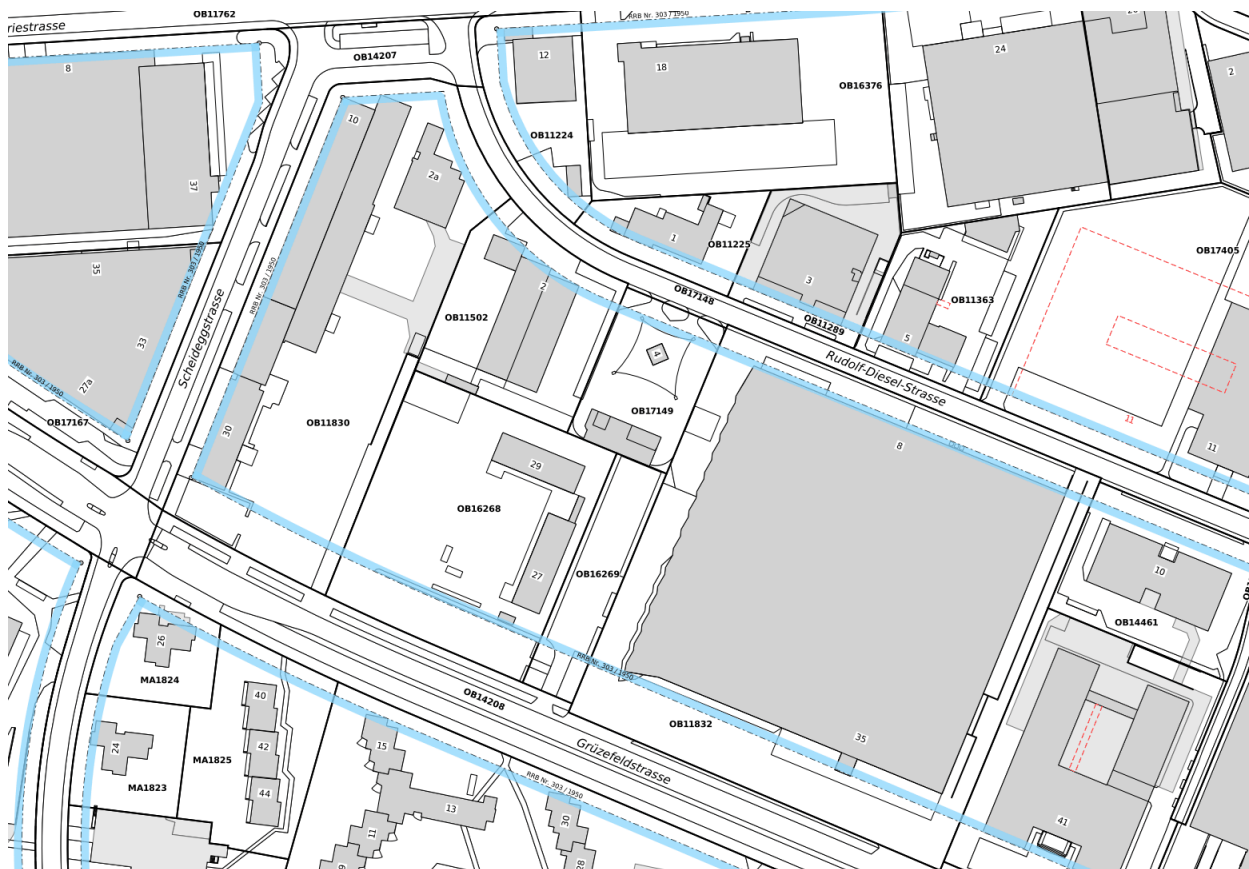
Mit dem Amt für Städtebau und dem Bereich Immobilien wurde das Vorgehen besprochen und gemeinsam festgelegt:

Mit der Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob sich das Depot in einer zweiten Etappe ab ca. 2035 erweitern lässt. Dabei hat sich gezeigt, dass eine Erweiterung der Abstellfläche im Bereich der temporären Wohnsiedlung des DSO (Parzelle OB16268) mit einer effizienten Grundrissdisposition realisiert werden könnte.

Das bestehende Gebäude verfügt über eine befristete Baubewilligung bis zum 31.12.2034 und könnte nur in Verbindung mit grösseren Investitionen länger als die bewilligte Dauer betrieben werden.

Sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch im Sinne einer effizienten Nutzung der städtischen Grundstücke scheint eine Entwicklung der Parzelle mit einer eingeschossigen Depoterweiterung das vorhandene Potential nicht auszuschöpfen. Es ist deshalb eine kombinierte Nutzung aufgrund anderer städtischer Bedürfnisse zu prüfen, u.a. auch mit einem Ersatz der Unterkünfte für Asylsuchende. Weitere Bedürfnisse mit Synergiepotential im Verhältnis zum Depot sollen untersucht werden.

Unmittelbar an die Parzelle angrenzend ist das Areal der in Nachlassstundung stehenden Firma Lerch, welches ebenfalls zum städtischen Portfolio gehört. Es wird deshalb empfohlen, den Betrachtungsperimeter einer Studie auf die Parzelle OB11830 auszuweiten. So können für die Entwicklung einer langfristigen Strategie des gesamten Areals Erkenntnisse gewonnen werden und in die Immobilienstrategien der Departemente einfließen.



In einem ersten Schritt soll das Amt für Städtebau beauftragt werden, die verschiedenen städtischen Bedürfnisse zu sammeln und anhand des ermittelten Flächenbedarfs und der Vorgaben bezüglich räumlicher Anordnung erste Lösungsansätze zusammen mit den Departementen zu erarbeiten.

Sollten sich betriebliche und räumliche Vorteile aus einer Anordnung von mehreren Nutzungen auf dem Areal abzeichnen, sind die Potentiale in einer Studie, finanziert durch das Departement Finanzen, Bereich Immobilien als Eigentümervertreterin und durch das Amt für Städtebau koordiniert in eine Strategie für die weitere Entwicklung zu verarbeiten. Die Bearbeitung erfolgt in enger Zusammenarbeit mit Stadtbuss Winterthur und den potentiellen Nutzenden auf dem Areal; das Resultat ist dem Stadtrat zur Kenntnis zu bringen. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf 80 000 Franken und sind durch die Immobilien für das Jahr 2026 budgetiert.

Im Sinne einer aktiven Bodenpolitik und für eine langfristige Verbesserung der Optionen auf dem Areal würde sich die Prüfung eines strategischen Landerwerbs der Parzellen OB11502 und OB17149 anbieten. Entsprechende Gespräche mit den Eigentümerschaften sollen durch das Departement Finanzen, Bereich Immobilien geführt werden und die Resultate dem Stadtrat zur Diskussion vorgelegt werden.

4. Zeitplan

Geplant ist, dass nach Vorliegen der Kostengutsprache durch den ZVV die Projektierung und Ausführung für die Buseinstellhalle ausgeschrieben wird, um möglichst bald (Ende 2026 gemäss Beilage 1, Seite 36, Wunschphasenplan Etappe 1) die benötigten Abstellflächen für Stadtbus Winterthur zur Verfügung stellen zu können.

Die Bedürfniserhebung für das gesamte Areal innerhalb der Stadtverwaltung soll bei Vorliegen des SR-Beschlusses erfolgen, so dass Anfang 2026 die Potentialstudie für die verschiedenen Parzellen ausgeschrieben werden kann. Eine Gesamtstrategie für das Areal soll dem Stadtrat in der ersten Hälfte des Jahres 2027 präsentiert werden.

5. Fazit

Das Depot Grüzefeld ist in der Nacht voll belegt. Ohne weitere Abstellflächen ist der notwendige Kapazitätsausbau des öffentlichen Verkehrs nicht möglich. Die Schaffung von 15 Abstellplätzen ist kurzfristig wichtig, vermag jedoch den Bedürfnissen der kommenden Angebotsstrategie nicht zu entsprechen. Die Kredite für die Depoterweiterung von maximal 4,91 Millionen Franken werden dem ZVV zur Genehmigung beantragt. Die weitere Planung und Umsetzung erfolgt nach der Genehmigung durch den ZVV.

Es ist ergänzend nach weiteren Ausbaumöglichkeiten auf den angrenzenden städtischen Arealen zu suchen. Dazu ist eine Potentialstudie zur Arealentwicklung notwendig. Die Kosten von 80 000 Franken sind im Budget 2026 im DFI, Bereich Immobilien, einzustellen.

6. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine externe oder interne Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen (nicht öffentlich):

Beilage 1 Machbarkeitsstudie BDE vom 20.12.2024

Beilage 2 Lärmgutachten der Firma zehnder & kälin ag

Beilage 3 Grundriss Depoterweiterung vom 19.05.2025

Beilage 4 Kostenübersicht Depoterweiterung vom 19.05.2025