



Protokollauszug vom

14.06.2023

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

«Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Kenntnisnahme privater Gestaltungsplan, Umzonung und städtebaulicher Vertrag sowie Auftrag zur Durchführung des öffentlichen Planaufgabenverfahrens (Einwendungsverfahren) gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG)

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.23.432-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» (Situationsplan, Bestimmungen, Erläuterungsbericht) wird zur Kenntnis genommen. Gleichzeitig wird die Ablösung des bisherigen Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost» zur Kenntnis genommen.
2. Der Entwurf der Umzonung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» (Situationsplan, Erläuterungsbericht) wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Entwurf «städtebaulicher Vertrag, Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» (Stand 17. Mai 2023) wird zur Kenntnis genommen.
4. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, über den privaten Gestaltungsplan gemäss Dispo Ziffer 1 und die Umzonung gemäss Dispo Ziffer 2 gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planaufgabenverfahren (Einwendungsverfahren) durchzuführen sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion einzuholen. Der städtebauliche Vertrag gemäss Dispo Ziffer 3 ist Bestandteil dieses Verfahrens.
5. Das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Kommunikation der Stadt Winterthur und der privaten Eigentümerschaft das Planaufgabenverfahren gemäss Dispo Ziffer 4 mit einer Medienmitteilung zu begleiten. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

6. Dieser Beschluss wird mit der Publikation des Planauflageverfahrens gemäss Dispo Ziffer 4 veröffentlicht. Das Sekretariat des Departements Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

7. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien, Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, Abteilung Stadt-
raum und Architektur, Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt, Abteilung Verkehr, Geomatik- und Vermessungsamt; Departement Sicherheit und Umwelt: Departement Schule und Sport, Sport-
amt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün, Stadtwerk.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die städtebauliche Bedeutung für das Gebiet nördlich des Sportparks Deutweg nimmt aufgrund der geplanten neuen Verkehrsführung im Umfeld des Bahnhofs Grüze und der damit erhöhten Attraktivierung der Stadt in Richtung Sportpark deutlich zu. Für das Areal entlang der südlichen Kante der Grüzefeldstrasse, an der Einmündung des Oberen Deutwegs, besteht ein rechtsgültiger privater Gestaltungsplan «Oberer Deutweg Nord-Ost». Damit das Entwicklungspotenzial an diesem Ort besser genutzt werden kann, haben sich die Eigentümerschaften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters, nämlich die Stadt Winterthur und die private Eigentümerin der an den Sportpark grenzenden Parzellen, auf eine gemeinsame Arealentwicklung geeinigt. Nach einer ersten Nutzungs- und Marktanalyse erfolgte eine Testplanung, um die geeigneten städtebaulichen, architektonischen und nutzungsspezifischen Eckwerte zu ermitteln. Die Ergebnisse der Testplanung flossen in ein Richtprojekt, welches wiederum die Basis des neuen Gestaltungsplans «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» bildet. Dieser soll den bestehenden Gestaltungsplan ersetzen.



Abb.: Gestaltungsplanperimeter

Neben der Schaffung von zusätzlichen Gebäuden für weitere Sportnutzungen und der Ergänzung von Sport- und Schulunterkünften sieht die vorliegende Planung den Erhalt des Schlossereigebäudes wie auch der bestehenden Freizeitnutzungen auf der privaten Seite vor. Die beabsichtigten Sport- und Schulunterkünfte sind in der bestehenden Gewerbezone nicht zulässig. Deshalb muss zeitgleich mit dem Gestaltungsplan auch die Grundnutzungsordnung im Zonenplan angepasst werden.

2. Richtprojekt, städtebauliches Konzept

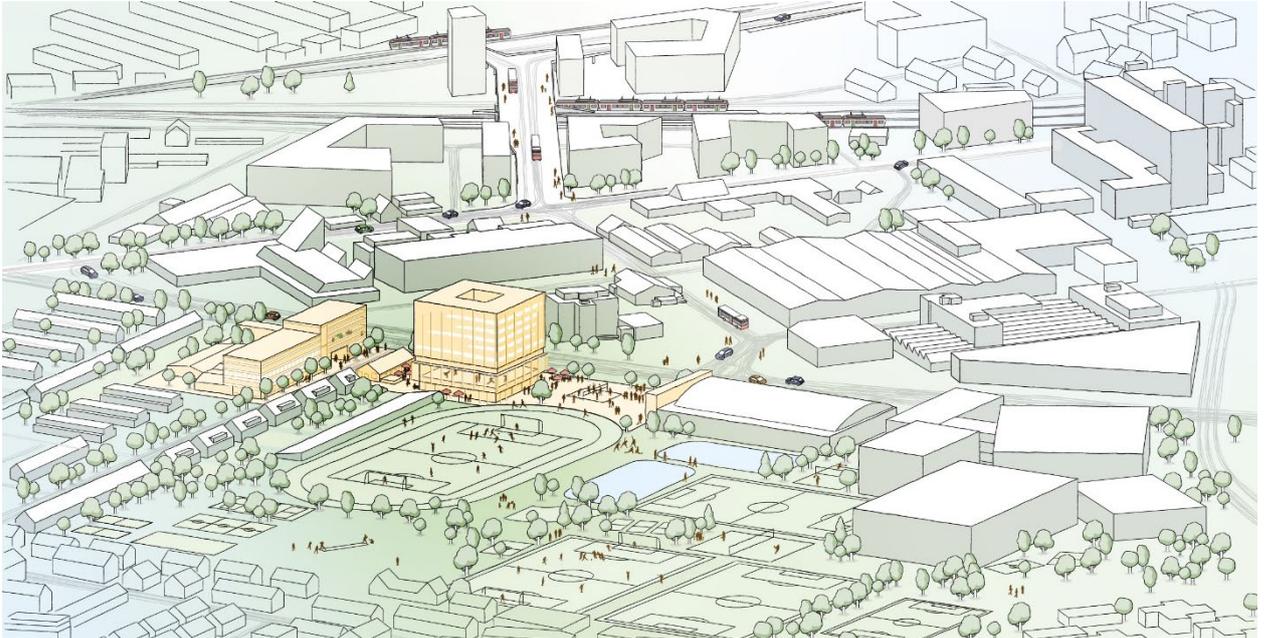


Abb.: Visualisierung der städtebaulichen Einbindung

«Das Areal am «Oberer Deutweg» fungiert als zentraler Ankunftsort und Pforte zum entstehenden Sportpark. Der Brückenschlag über den Oberen Deutweg erfolgt im Zusammenspiel von Städtebau, Freiraum und Nutzungen. Publikumsorientierte Nutzungen in den Sockelgeschossen verbinden die beiden Areale östlich und westlich des Oberen Deutwegs und schaffen einen lebendigen Nutzungskosmos. Die Konzepte entwickeln sich aus der Analyse des Kontextes und dessen Interpretation. Der heterogene Kontext wird geprägt vom Wechsel flacher Hallenbauten, filigranen niederen Gartenstadtsiedlungen und höheren massigeren Bauten. Die Höhe der niedrigen Bebauung der Gartenstadtsiedlung und der Hallenbauten bilden einen städtischen Horizont, welcher den Sockelbereich bildet und die beiden Areale verbindet.» (Auszug aus dem Richtprojekt, erarbeitet durch Galli Rudolf Architekten AG und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG)

Neben dem Erhalt des Schlossereigebäudes soll auf dem Sportparkareal ein repräsentatives und markantes Gebäudevolumen (40 Meter hoch) einen wesentlichen Beitrag zur Adressierung und Markierung des Sportparkareals leisten. Die öffentlichen Sportnutzungen werden im Sockel des Hauptgebäudes realisiert. Mit einer zusätzlichen Raumschicht an der Eishalle entsteht eine städtebauliche Fassung des Freiraumes zwischen dem neuen Gebäudevolumen und der Eishalle. So wird ein multifunktionaler Platz geschaffen, welcher einen Ankunftsort des Sportparks bildet, Aufenthaltsmöglichkeiten bietet und für Events genutzt werden kann.



Abb.: Visualisierung künftiger Ankunfts- und Eventplatz

Das historische eingeschossige Schlossereigebäude wird erhalten und erneuert. Es aktiviert den Freiraum im Gegenüber zum privaten Areal und stellt als Zeuge der industriellen Entwicklung eine atmosphärische Bereicherung dar.



Abb.: Visualisierung Schlosserei und privates Areal mit Unterkünften

Im privaten Areal wird eine städtebauliche Charakteristik entwickelt, welche ihre Qualitäten aus dem Bestand schöpft. Für die funktionierenden aktuellen Nutzungen bleiben die niedrigen Hallen erhalten und das bestehende Gebäude entlang des Oberen Deutwegs wird für die Errichtung der Sport- und Schulunterkünfte aufgestockt und später mit einem Ersatzneubau entlang der Grüze-feldstrasse (heutiges Gebäude mit Denner) ergänzt. Die Strategie des Um- und Weiterbaus an

dieser Struktur anerkennt die gewerblich-industrielle Herkunft des Areals und überführt diese in die neue Nutzungsstruktur.

Die Aussenflächen sollen sich zu vielfältig nutzbaren Freiräumen entwickeln. Begleitet von grosskronigen, strassenbegleitenden und platzgestaltenden Bäumen soll ein hoher Anteil an versickerungsfähigen und begrüneten Bereichen entstehen. Die entsiegelten Flächen werden dem Stadtklima, der Stadtökologie und der Schwammstadt Rechnung tragen. Die Parkierung erfolgt in einer gemeinsamen, öffentlichen Tiefgarage.

3. Privater Gestaltungsplan

Die Vorgaben basieren auf dem Richtprojekt. Es werden Baubereiche für Hochbauten mit Vorgaben zu den maximalen Ausmassen definiert. Die Nutzungsvorgaben richten sich nach den Zonenbestimmungen. Ausnahme bildet im vorliegenden Gestaltungsplan die geplanten Unterkünfte. Im dem auf einen Sportcampus ausgerichteten Gestaltungsplangebiet werden keine klassischen Wohnungen erlaubt, die auf dem normalen Wohnungsmarkt angeboten werden. Es sind lediglich Wohnformen erlaubt, die in Verbindung mit dem Sportpark Deutweg stehen. Gemeint sind (auf privatem Areal in der Zentrumszone) hotelähnliche Sportunterkünfte, Studentenwohnheime sowie bewirtschaftete Wohnungen und dergleichen zur Beherbergung von standortbezogenem Personal und Sporttreibenden.

Für die Aufwertung des Freiraums werden u.a. Mindestanforderungen an sickerfähige und begrünte Flächen festgehalten. Die Energievorschriften entsprechen den erhöhten energetischen Anforderungen bei Ausnützungsbonus gemäss Art.76a der städtischen Bauordnung (SIA Effizienzpfad, Minergie P oder vergleichbarer Standard). Die Anzahl der unterirdischen, öffentlichen Autoabstellplätze wurde auf die Kapazität des Verkehrsknotens Oberer Deutweg / Grüzefeldstrasse abgestimmt und auf maximal 200 Parkplätze festgelegt. Zudem ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches das Zusammenspiel von Parkplatz-Angebot / Parkplatz-Nachfrage sowie mögliche Doppelnutzungen und Anreize zur Benützung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs festhält.

Die Gestaltungsplanbestimmungen weichen von der Grundzonierung der künftigen Zentrumszone bezüglich der Gesamthöhe der Bauten ab (es sind fünf bzw. sechs oberirdische Geschosse anstelle von drei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen bzw. einem Attikageschoss möglich). Von der Freiflächenziffer von 20 % wird aufgrund des bestehenden Gebäudeabdrucks abgewichen, gleichzeitig werden flächenmässige Anforderungen an sickerfähige Oberflächen, Grünflächen die zur Entsiegelung und Begrünung der Bestandesflächen führen und die Pflicht zur Pflanzung schattenspendender Bäume (grosskronige Bäume) festgehalten. Zudem schaffen

die Bestimmungen die planungsrechtliche Grundlage zur Erstellung des 40 Meter hohen Gebäudes im Baubereich C.

4. Umzonung

Die angestrebten Unterkünfte sind in der heutigen Gewerbezone nicht zonenkonform. Das betroffene Areal wird deshalb zeitgleich zum Gestaltungsplan von der Gewerbezone in die Zentrumszone Z3 umgezont. Die zukünftige Zonierung schliesst damit an die Zentrumszone im nördlichen Industrie- und Gewerbequartier an und ermöglicht sowohl den Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzung, wie auch die Schaffung der Unterkünfte. Die Lärmempfindlichkeitsstufe III bleibt bestehen.

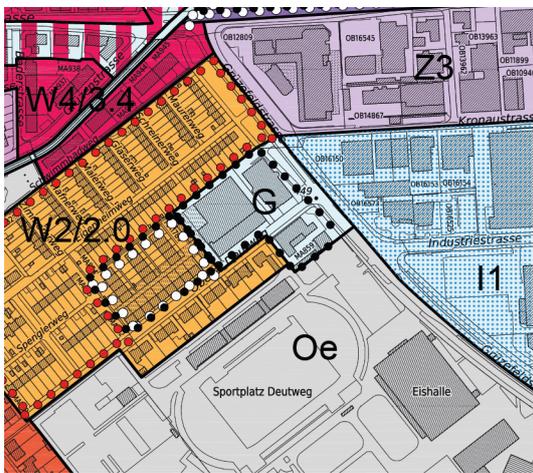


Abb.: Zonierung bestehend

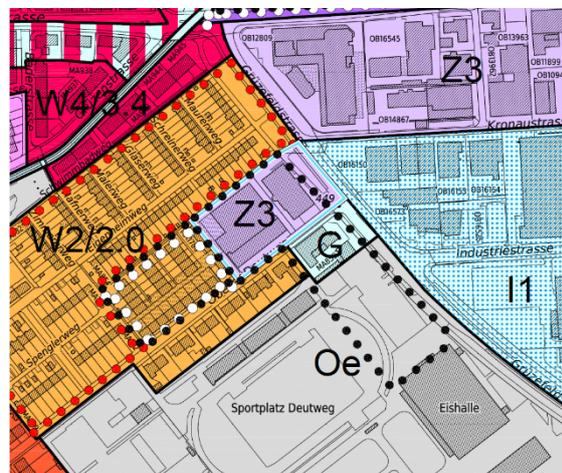


Abb.: Zonierung künftig

5. Mehrwert, städtebaulicher Vertrag

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

In einem städtebaulichen Vertrag werden die Rahmenvorgaben für das private Areal verankert. Festgelegt werden u.a. die maximale Flächenausdehnung mitsamt Gemeinschaftsräumen der

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

Unterkünfte, die maximale Grösse der Zimmer (Micro-Living) und die Erstellung von betreuten Gemeinschaftsräumen. Gleichzeitig wird darin auch die Pflicht zur einer erneuten Mehrwertermittlung und -abgabe bei wesentlichen Abweichungen des beschriebenen Nutzungs- und Betriebskonzeptes festgehalten.

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

6. Stadtinterne Vernehmlassung

Im gesamten Planungsprozess wurde das Projekt von Sportamt, Stadtgrün, Abteilung Verkehr und Amt für Städtebau begleitet. Mit weiteren städtischen Amtsstellen (z.B. Fachstelle Energie und Stadtentwicklung) und der kantonalen Denkmalpflege wurden Rahmenbedingungen bilateral besprochen. Die stadtinterne Vernehmlassung wurde vom 14. Februar bis 15. März 2023 durchgeführt. Die Anliegen der verschiedenen Amtsstellen konnten sinngemäss berücksichtigt werden. So wurden u.a. die Vorgaben zu Energie, Versickerung und Erschliessung angepasst.

7. Externe und interne Kommunikation

Die öffentliche Auflage wird in Zusammenarbeit mit der privaten Eigentümerschaft und der Kommunikation Stadt Winterthur mit einer Medienmitteilung begleitet. Die direkte Nachbarschaft wird zudem am 30. Mai 2023, noch vor der öffentlichen Auflage, über die Entwicklung informiert. Die Stadtbaukommission des Stadtparlaments wurde durch die Departement Bau und Mobilität sowie Schule und Sport am 30. Januar 2023 vorinformiert. Ebenfalls vorinformiert wurde die Israelitische Gemeinschaft Winterthur im Zusammenhang mit der Olympia-Eiche Anfang Mai 2023. Ein Fortschreiben der Geschichte mittels Platz- oder Gebäudebenennungen sowie Zöglingen der heutigen Eiche, die einem möglichen Hochbau irgendwann wird weichen müssen, wird sehr begrüsst.

8. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird mit der Publikation der öffentlichen Auflage des privaten Gestaltungsplans und der Umzonung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» veröffentlicht.

Beilagen:

1. Medienmitteilung

2. Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Bestimmungen, Stand 16. Mai 2023
3. Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Situationsplan, Stand 16. Mai 2023
4. Gestaltungsplan «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und §7 PBG, Stand 16. Mai 2023
5. Städtebaulicher Vertrag «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark» Entwurf vom 22. Mai 2023
6. Umzonung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Situationsplan, Stand 15. Mai 2023
7. Umzonung «Oberer Deutweg / Erweiterung Sportpark», Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und §7 PBG, Stand 17. Mai 2023