



So würde sich die Winterthurer Stadtsilhouette präsentieren: Die Visualisierung der Implanzia zeigt das Hochhaus im Werk 1 (links) neben den beiden bestehenden, vom Bäumli aus gesehen.

pd

## Gestaltungsplan Werk 1: Ja oder Nein?

### Gestaltungsplan Werk 1

Abstimmung am 8. März

Betreffend Planung wurde bereits eine sehr grosse Arbeit geleistet, und angeblich sind ausgewogene Entscheidungen getroffen worden. Doch dieser enorme Effort entbindet nicht von der Verantwortung und der Pflicht, dass städtebaulich die Proportionen gewahrt werden müssen. Der wuchtige, in den Himmel emporragende Koloss wird mehr als 1,5-mal so breit und in der Grundfläche 2,5-mal so gross wie das Sulzer-Hochhaus. Er entspricht in keiner Weise den ästhetischen Anforderungen an ein Bauwerk, das uns die nächsten Jahrzehnte begleiten soll. Eigentlich wird es nicht ein Hochhaus, sondern ein Hochwürfel.

Die Proportionen der im «Landboten» vom 19. Februar ins Panorama eingezeichneten Hochhaussilhouette entsprechen nicht der zu erwartenden Wirklichkeit. Das Hochhaus wirkt in der Abbildung relativ schlank, das ist es aber mit 55 Metern Breite und 80 bis 100 Metern Höhe nicht. Auch die übrigen Bauten werden mit ihren Massen erdrückend sein. Es darf nicht auf Jahre hinaus das organisch gewachsene Winterthurer Stadtbild auf irreversible Weise zerstört werden. Die Stimmbürger aller Stadtteile werden auf irgendeine Weise vom Vorhaben Werk 1 betroffen sein und sind deshalb aufgerufen, Mitverantwortung zu übernehmen. Das Areal Werk 1 soll neu gestaltet werden, aber nicht auf eine so unverantwortbare Weise.

August Milz, Winterthur

In den Diskussionen zur bevorstehenden Abstimmung über den Gestaltungsplan für das Sulzer-Areal fällt auf, dass der Stadtrat auf den Vorwurf, dass eine Abschöpfung des Mehrwerts fast gänzlich fehle, nur mit Ausflüchten geantwortet. Die Feststellung des «Landboten», wonach der Mehrwert nicht einmal ansatzweise berechnet worden ist, bleibt durch Stadtrat Josef Lisibach unbeantwortet («Landbote» vom 21. Februar).

In Basel werden bei Änderungen in Gestaltungsplänen hingegen 50 Prozent des Mehrwerts abgeschöpft. Die Stadt Zürich verlangt von der Zürich-Versicherung 8,4 Millionen für die Erlaubnis, ein Gebäude um fünf Meter

aufzustocken (NZZ vom 5. Februar). Da muss man sich schon fragen, wie seriös in Winterthur Finanzpolitik betrieben wird. Hier soll 100 Meter und 50 Meter hoch gebaut werden, ohne dass der Mehrwert nennenswert abgeschöpft wird. Wenn man zudem fast täglich verfolgen muss, wie in dieser Stadt die Lebensqualität

«Das Stadtbild wird auf irreversible Weise zerstört.»

August Milz

leidet, da kleine und kleinste Budgets zusammengestrichen werden, fragt man sich, ob in der städtischen Politik die Übersicht fehlt, wenn es um grosse Beträge auf der Einnahmenseite geht. Aus Sicht des Steuerzahlers muss die Vorlage am 8. März deshalb mit einem Nein zurück an den Absender gehen.

Luzius Neubert, Winterthur

Vor lauter offiziellen Stellungnahmen und Leserbriefen laufen wir Gefahr, den Blick auf das Wesentliche zu verlieren. Also: Wo liegt der Knackpunkt in dieser Sache? Gegeben ist die Arealfläche von 60 000 Quadratmetern. Vorgeschnitten ist für dieses Areal eine massgeschneiderte Bauordnung, genannt Gestaltungsplan. Dieser stützt sich auf eine bereits erfolgte Umzonung des Areals von einer Industriezone, die Wohnen ausschliesst, in eine solche, die auch Wohnen ermöglicht. Für das umgezonte Gebiet ist eine Ausnutzungsziffer von rund 2,5

vorgegeben. Das heisst, es kann eine maximale Geschossfläche von 2,5 mal 60 000 Quadratmeter, das heisst 150 000 Quadratmeter, gebaut werden. Davon sind 30 000 Quadratmeter bereits realisiert. Bleiben für die weitere Planung noch 120 000 Quadratmeter. Unbestritten ist, dass durch die Umzonung der Wert des Areals gestiegen ist. Zu diesem Punkt schweigen sich die Stadt und Implanzia aus, es werden keine Zahlen genannt.

Die Initianten packen nun den Stier bei den Hörnern und haben dafür einen Mehrwert von rund 1500 Franken pro Quadratmeter Arealfläche errechnet. 60 000 mal 1500 Franken pro Quadratmeter ergeben 90 Millionen Franken. Das heisst, durch einen Verwaltungsakt werden Millionenbeträge erzeugt. Implanzia ist bereit, die Stadt an dieser Geldschöpfung mit 6 Millionen Franken zu beteiligen. Das ist für viele Stimmbürger zu wenig. Fazit: Ein Nein zur Vorlage im Sinne einer Rückweisung an Parlament und Stadtrat mit dem Auftrag zur Nachbesserung der städtischen Partizipation am Mehrwert drängt sich auf.

Jürg Hablützel, Winterthur

Ein Ja zum Gestaltungsplan Werk 1 macht private Investitionen von rund 500 Millionen Franken möglich. Das sind Aufträge, die unser Gewerbe gut gebrauchen kann. Was entsteht, ist ein über sechs Jahre ausgehandelter guter Kompromiss, der unter dem Strich der ganzen Stadt zugutekommt. Sagen wir Ja dazu, statt der Zwängerei einzelner Sonderinteressen zu erliegen.

Doris Steiner, Gemeinderätin SVP, Winterthur

Derzeit steht die Mehrwertdiskussion sehr im Vordergrund. Dieser Punkt ist sicher wichtig, doch leider wird oft verkannt, was der eigentliche Sinn einer Mehrwertabschöpfung ist: Die Idee ist, dass die Öffentlichkeit für ihren Aufwand bei der Entwicklung eines Areals entschädigt wird. Der Aufwand für die Erstellung der Infrastruktur (Strom, Wasser, Kanalisation, Strassen etc.) ist oft sehr hoch, und das Gemeinwesen muss auch die Kosten tragen, um

das Areal mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen und mit Freiflächen (Parks) aufzuwerten. Wer die Mehrwertabschöpfung fordert, stört sich – zu Recht – daran, dass die öffentliche Hand in die Erschliessung und Aufwertung neuer Areale investieren muss und sich die Grundeigentümer an diesen Kosten nicht beteiligen, sondern allein vom Mehrwert profitieren.

In Neuhegi konnte genau das verhindert werden. Der damalige Stadtrat konnte mit den Grundeigentümern eine vertragliche Regelung betreffend Mehrwertabschöpfung und Abgabe von Freiflächen vereinbaren.

Im Werk 1 ist die Ausgangslage anders: Dort entsteht der Mehrwert ohne Investitionen der Stadt Winterthur. Trotzdem hat die Stadt bei Implanzia Zugeständnisse erreicht, die weit über das hinausgehen, was in anderen Fällen in Winterthur und auch in Zürich je erreicht wurde. Der öffentliche Raum wird samt der Erschliessung fertig erstellt, und mit 6 Millionen Franken muss die Eigentümerschaft einen namhaften Beitrag an die Unterhalts- und Erneuerungskosten beisteuern. Auch die vorgeschriebenen 30 Prozent der Wohnfläche für preisgünstiges Wohnen/Genossenschaften sind ein grosser Mehrwert für Winterthur. Darum Ja zum Werk 1.

Die wichtige Diskussion der Mehrwertabschöpfungsdiskussion wird im Fall von Werk 1 am falschen Objekt geführt.

Silvio Stierli, Gemeinderat SP, Winterthur

Das Sulzer-Areal zeigt sich heute als urbanes Stadtgebiet mit einer gemischten Nutzung, wo sich moderne und historische Architektur gut ergänzen. Dies wird mit dem Gestaltungsplan auf dem ehemaligen Fabrikareal der Loki weitergeführt und intensiviert. Die bewährte Baudichte wird zwar fortgesetzt, kann jedoch nur mit der Erstellung der drei Hochhäuser (100, 50, 35 m) tatsächlich auch erreicht werden. Die historischen Industriehallen können nur deshalb auch erhalten bleiben und für spannende Nutzungen freigespielt werden. Zudem ist mit vorgeschriebenen Architekturwettbewerben sichergestellt, dass sich die hohen Gebäude gut in die Stadtsilhouette einpassen

werden – von Klötzen kann also keine Rede sein.

Die Gegner behaupten sich auf die schematischen Volumendarstellungen und glauben allen Ernstes, das werde auch so gebaut. Diese polemische Haltung, es werde eine gigantische Stauwand zwischen Brühlberg und Heiligberg errichtet, ist für mich ein klarer Fall von übertriebener Naivität und deshalb absolut lachhaft.

Auch das Argument der schmalen Talbreite von 600 Metern ist absolut nicht nachvollziehbar. Man könnte ja meinen, das Tössfeld befände sich im hintersten Glarnerland, wo links und rechts steile Berghänge den Himmel emporführen! Die Höhendifferenzen zwischen Brühlbergstrasse und Werk 1 betragen lächerliche 47 Meter, zum Rosengarten sind es 39 Meter.

«Meiner Meinung nach hat die Stadt alles herausgeholt, was sie konnte.»

Paolo Pugliese

Die Stadt Winterthur erhält mit dem Werk 1 attraktiven Wohnraum (davon mindestens 30 Prozent für Genossenschaften), Belebung durch die ZHAW, öffentliche Aussenräume mit Läden und Cafés und neue städtebauliche Akzente. Für das ganze Areal sind ausserdem verhältnismässig wenig Parkplätze vorgesehen, wobei die Ein- und Ausfahrten mit einem strengen Fahrtenmodell klar geregelt sind. Die Vorlage ist ein Bekenntnis zum Sulzer-Areal und zu Winterthur. Deshalb Ja

zum Gestaltungsplan Werk 1!

Raphael Perroulaz, Winterthur

Eigentlich war ich bis letzten Samstag hin und her gerissen, was ich am 8. März abstimmen soll. Nach der öffentlichen Information zur Abstimmung, welche unter anderem eine Einführung zum Gestaltungsplan mit anschließender Führung durch das Werk 1 beinhaltete, hat mich nun dieses Projekt völlig überzeugt. Es gibt gute Gründe, weshalb ich am 8. März Ja zum Gestaltungsplan Werk 1 stimmen werde. Einerseits befindet sich heute das Areal in einem desolaten Zustand. Es ist höchste Zeit, diesem Stadtteil ein neues, frisches und modernes Gesicht zu geben.

Es wäre doch schade, wenn nach einer sechsjährigen und intensiven Projektarbeit am Gestaltungsplan dieser scheitern würde. Tatsache ist, dass falls dieses Projekt nicht angenommen wird, in den nächsten zehn Jahren im Sulzer-Areal nichts gehen wird. Es würden weiterhin nur noch leere Hallen dastehen, wo nichts mehr produziert und nur noch gelagert wird. Ausserdem kann man zum jetzigen Zeitpunkt noch lange nicht behaupten, dass das Hochhaus hässlich aussehen wird. Vieles würde auch erhalten bleiben, wie z. B. die Drehscheibe und weitere Hallen, welche u. a. zu Sporthallen für die ZHAW ungenutzt werden könnten. Das Quartier würde dann leben und nicht wie heute stillliegen.

Dem Stadtrat wurde vorgeworfen, mit der Implanzia nicht genug gut verhandelt zu haben. Meiner Meinung nach hat die Stadt alles rausgeholt, was sie konnte. Stellen Sie sich vor, wenn Implanzia die Verhandlungen abgebrochen hätte, falls die Stadt immer mehr Ansprüche und Auflagen gestellt hätte. Dann hätten wahrscheinlich die gleichen Leute dem Stadtrat vorgeworfen, am Seil zu fest gezogen zu haben, und dabei einen Investor abspringen lassen. Wer auf gute Kompromisse eingegangen ist, meistens erfolgreich.

Am Samstag, 28. Februar, findet die nächste öffentliche Information statt. Ich kann es ihnen wärmstens empfehlen teilzunehmen, um sich ein Bild zu machen und die nötigen Informationen aus erster Hand zu erhalten.

Paolo Pugliese, Kantonsratskandidat SVP Wülflingen