

# abstimmung

Stadt Winterthur · Volksabstimmung 15. Mai 2011

Stadt Winterthur



## Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur unterbreiten wir Ihnen die nachstehende, vom Grosse Gemeinderat am 28. Februar 2011 behandelte Vorlage zur Abstimmung.

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

Winterthur, im März 2011

Im Namen des Stadtrates:  
Ernst Wohlwend, Stadtpräsident  
Arthur Frauenfelder, Stadtschreiber

## Umbau und Umnutzung Werkhof Schöntal

Der Werkhof von Stadtwerk Winterthur an der Unteren Schöntalstrasse 12 soll umgenutzt werden. Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat (mit 37 gegen 18 Stimmen) beantragen einen Kredit von 19,59 Millionen Franken für den Umbau des betriebseigenen Industriegebäudes in ein gemischt genutztes Technik- und Bürogebäude. Die Investition belastet die Stadtkasse nicht, denn sie wird vollumfänglich über die Rechnung von Stadtwerk Winterthur finanziert.

Die Realisierung des Umbauvorhabens führt dank gestraffteren Abläufen und wesentlich tieferen Gebäudeunterhaltskosten zu jährlichen Nettoeinsparungen von rund 370000 Franken. Im Technik- und Bürogebäude Untere Schöntalstrasse 12 sollen alle Arbeitsplätze von Stadtwerk Winterthur mit Ausnahme der beiden Standorte Kehrrechtverwertungsanlage und Abwasserreinigungsanlage zusammengelegt werden. Dieses Vorhaben bildet den letzten Schritt in den seit nahezu zwei Jahrzehnten laufenden Anstrengungen, Stadtwerk Winterthur am besten Standort zu konzentrieren und dadurch die Effizienz zu erhöhen. Heute sind verschiedene zusammengehörende Bereiche und Abteilungen voneinander getrennt.

Mit einem anspruchsvollen Umbau werden vorhandene Raumreserven in der Liegenschaft Schöntal deutlich besser genutzt. Es können ohne Neubau zusätzliche Arbeitsplätze in einer zeitgemässen Bürostruktur realisiert werden. Das Vorhaben

führt zu wesentlichen betrieblichen und energetischen Verbesserungen. Abläufe werden vereinfacht, die räumliche Trennung zwischen Führungs- und Montagepersonal wird behoben und der interne «Pendelverkehr» zwischen den verschiedenen Betriebsstandorten entfällt. Die Vorlage ist daher auch ein Gewinn für die Umwelt.

Die geplante Öffnung des Areals zum Max-Bill-Park hin schafft einen neuen öffentlichen Raum, der zur städtebaulichen Aufwertung entlang der Zürcherstrasse beiträgt.

Stadtwerk Winterthur gibt bei einer Annahme der Vorlage den Standort Untere Vogelsangstrasse 11 auf. Die erneuerungsbedürftige Liegenschaft aus den 1950er-Jahren an zentraler Lage wird damit für eine neue Nutzung frei.

## Ausgangslage

Stadtwerk Winterthur hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark entwickelt und gewandelt. Steigende Einwohnerzahlen, der technische Fortschritt und neue Aufgaben in der Versorgung und Entsorgung riefen nach einem entsprechenden Weiterausbau der Infrastruktur in der Stadt. Das Wachstum verlief bis vor rund zwei Jahrzehnten dezentral. Die Entwicklung von Stadtwerk Winterthur fand im Wesentlichen dort statt, wo Platz und Raum verfügbar waren. Dies führte zur Situation, dass die Büros, Werkstätten und Lager an bis zu zehn verschiedenen Standorten untergebracht waren.

In den letzten 20 Jahren setzten Anstrengungen zu einer Zentralisierung von Stadtwerk Winterthur ein, ähnlich wie sie die Stadtverwaltung mit dem Zentralisierungsprojekt «Fokus» vollzieht (Projekt für die Zentralisierung der Stadtverwaltung im Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte; gutgeheissen durch Volkssentscheid vom 28. November 2010). Ziel waren die Optimierung von Betriebsabläufen, die Erzielung von Synergien und die Senkung der hohen Kosten für den Unterhalt der Gebäude. Ein erster wichtiger Schritt in diese Richtung wurde mit dem Bau und der Inbetriebnahme des Werkhofes an der Unteren Schöntalstrasse 12 im Jahr 1996 realisiert. Hier konnten die Werkstätten mit den Arbeitsplätzen der Monteure, die Lager und Betriebsbüros konzentriert werden. Die

Direktion, die kaufmännischen Abteilungen, der grösste Teil der Büro- und Planungstätigkeiten in der Sparte Strom sowie die Arbeitsplätze im Bereich Netzinformationssystem mussten hingegen am Standort an der Unteren Vogelsangstrasse 11 bleiben. Von Anfang an nicht in die Zentralisierungsüberlegungen einbezogen wurden die standortgebundenen Betriebe Kehrrechnerverwertungs- (KVA, in der Grüze) und Abwasserreinigungsanlage (ARA, in Wülflingen). Da im Gegensatz zu heute damals noch grosse Pflichtlager vorgesehen waren, wurde das Schöntal-Gebäude grosszügig mit genügend Raumreserven gebaut.

Mit der Eröffnung des Werkhofes an der Unteren Schöntalstrasse 12 war Stadtwerk Winterthur, von KVA und ARA abgesehen, 1996 noch an drei Standorten untergebracht. Acht Jahre später folgte die nächste Zentralisierungsetappe, indem rund 40 Arbeitsplätze von der Steinberggasse/Technikumstrasse in den Werkhof verlegt wurden. Für dieses Personal wurden vorerst einmal provisorische Arbeitsplätze eingerichtet – ebenso für rund 50 weitere Angestellte im Zuge von abteilungsübergreifenden Reorganisationen.

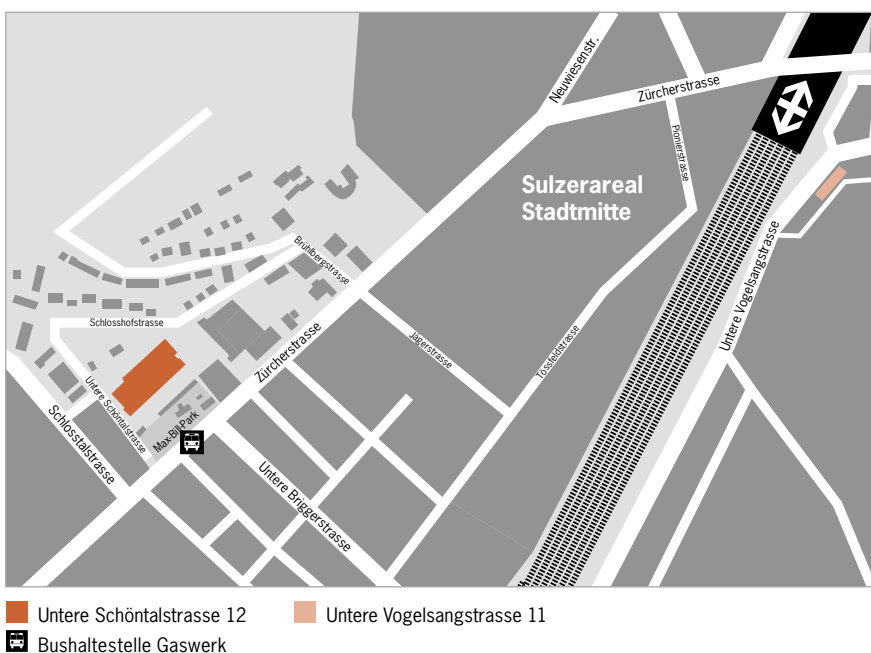
## Aufwendige Koordination, hohe Unterhalts- und Betriebskosten

Durch den Umzug 2004 reduzierte sich die Zahl der Standorte von Stadtwerk Winterthur auf zwei Liegenschaften – die Untere Schöntalstrasse 12 und die Untere Vogelsangstrasse 11. Die Zentralisierungsschritte der vergangenen 14 Jahre bewirkten namhafte Einsparungen und ermöglichten effizientere Abläufe. Nach wie vor sind jedoch mehrere Bereiche auf die beiden verbliebenen Standorte verteilt. So ist das Führungspersonal der Technik Elektrizität, der Technik Gas und Wasser wie auch der Finanzen und Dienste sowie der Leitungskataster von einem Teil ihrer Mitarbeitenden getrennt. Dieser Schnitt quer durch das Unternehmen wirkt sich nachteilig auf die Führung und die Zusammenarbeit aus. Die Koordination der Betriebsabläufe erfordert erheblichen Aufwand, was in einer Verlangsamung und damit Verteuerung der Prozesse von der Planung bis zur Umsetzung zu Buche schlägt. Dazu kommen bedeutende Unterhalts- und Betriebskosten für die beiden Liegenschaften.

Nun soll der nächste und letzte Schritt im Konzentrationsprozess erfolgen. Im Rahmen einer Umnutzung soll der Werkhof an der Unteren Schöntalstrasse in ein gemischt genutztes Technik- und Bürogebäude umgebaut werden, sodass auch die an der Unteren Vogelsangstrasse 11 untergebrachten 75 Arbeitsplätze dorthin verlegt werden können. Das Gebäude soll verdichtet und die Raumreserven sollen besser genutzt werden, um insgesamt 276 Mitarbeitenden Platz zu bieten. Die in die Jahre gekommene Liegenschaft Untere Vogelsangstrasse 11 kann damit einer neuen Nutzung zugeführt werden, was eine grosse Chance für die Stadtentwicklung ist.

## Werkhof mit grossen Raumreserven

Der in Betrieb genommene Werkhof setzt durch die Architektur von Theo Hotz einen städtebaulichen Akzent. Das Gebäude befindet sich in einem guten baustatischen Zustand. Die ursprüngliche Nutzung beschränkte sich auf betriebliche und logistische Tätigkeiten. Die in den vergangenen sieben Jahren erstell-





Das Areal wird Richtung Zürcherstrasse hin geöffnet und trägt zu deren Aufwertung bei. (Gebäudeteil links unten: «Dom» sowie Empfangs- und Eingangsbereich)

ten provisorischen 90 Büroarbeitsplätze befinden sich in ehemaligen Lager- und Werkstatträumen. Um die Nutzungsänderung zu ermöglichen, wurden provisorisch und punktuell gewisse Verbesserungen bezüglich Lüftung, Beleuchtung und Klima vorgenommen. Trotz der nachträglich eingebauten Büros lässt das Gebäude eine weitergehende Raumnutzung zu. Aus baulicher und räumlicher Sicht ist eine Zusammenführung von Stadtwerk Winterthur an der Unteren Schöntalstrasse 12 eine flächensparende und vorteilhafte Lösung.

## Gebäude Untere Vogelsangstrasse sanierungsbedürftig

Das Gebäude Untere Vogelsangstrasse 11 wurde in den 50er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtet. Die Liegenschaft vermag den heutigen Anforderungen nicht mehr zu genügen:

- Zahlreiche Gebäudeteile haben das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht (Böden, Decken, Fenster, Fassade). Ihr Ersatz wäre Voraussetzung für die Werterhaltung der Liegenschaft und würde auch die energetischen Eigenschaften des Gebäudes verbessern.
- Der Innenausbau ist von den Strukturen her veraltet. Eine wirtschaftliche, den

heutigen Standards entsprechende Raumebelegung lässt sich nicht verwirklichen. Gemessen an der Nutzfläche, können zu wenige Mitarbeitende untergebracht werden. Ausserdem bedarf der Sanitärbereich einer umfassenden Erneuerung.

- Im Bereich der EDV-Vernetzung sind die Grenzen erreicht. Die Verkabelung lässt sich in den bestehenden Kanälen nicht mehr ausbauen. Mit zunehmender Integration der Informatiksysteme wird eine grundlegende Verbesserung unumgänglich.

## Vorhaben Schöntal in vier Teilprojekten

Der Umbau des Werkhofes Schöntal, welcher mit dem vorliegenden Kredit ermöglicht wird, schliesst die folgenden vier Teilprojekte ein:

### Ersatz Untere Vogelsangstrasse 11

Dieses Teilprojekt umfasst den Bau und die Bereitstellung der 75 Büroarbeitsplätze, die für das Personal der Unteren Vogelsangstrasse in der Liegenschaft Schöntal neu geschaffen werden. Enthalten sind auch weitere Räume wie Sitzungszimmer, Empfang, Verpflegungsraum für Selbstversorger und Sanitärräume sowie die Haustechnik (Heizung, Lüftung, Verka-

belung, Beschattung). Anstelle von bisher zwei Empfangsbüros (Vogelsang und Schöntal) wird nur noch eines nötig sein, was kundenfreundlicher ist.

### Betriebliche Verbesserungen

Der Umzug bringt zeitgemässe Betriebs-einrichtungen und das Näherrücken von miteinander arbeitenden und bisher über mehrere Stockwerke und Liegenschaften verstreuten Abteilungen. Der dadurch gewonnene Platz wird für die vom Vogel-sang zuziehenden Arbeitsplätze verwendet. Ebenso wichtig ist in diesem Zusammenhang die Gewährleistung der räumlichen Nähe von Führungs- und Betriebspersonal. Die Betriebsabläufe werden verbessert, was sich positiv auf die Effizienz auswirkt.

### Bereinigung Büroprovisorien

Die in den vergangenen sieben Jahren eingerichteten provisorischen Büroarbeitsplätze wurden in den für technisch-industrielle Prozesse vorgesehenen Bau integriert. Die Büronutzung von heute und morgen stellt in verschiedener Hinsicht andere Anforderungen. Die Provisorien werden deshalb bereinigt, indem verdichtete, offene Bürobereiche geschaffen werden. In vielen Fällen handelt es sich heute um mit Holzwänden erstellte Ein-

zelbüros. Die zeitgemässe Bürolandschaft mit Teambüros ermöglicht eine bessere Nutzung der verfügbaren Fläche. Gleichzeitig wird die Energieeffizienz erhöht und die Haustechnik erneuert, ausgebaut und verbessert, sodass das heute unbefriedigende Raumklima optimiert werden kann. Ebenfalls vorgesehen sind eine zeitgemässe EDV-Erschliessung sowie die Erneuerung der Beleuchtung und der Belüftung.

Nach diesen Bereinigungen werden die bestehenden Büros und die Arbeitsplatzstruktur den Standards von Fokus entsprechen. Stadtwerk Winterthur wurde bewusst aus dem Fokus-Projekt ausgeklammert, da sein Alltagsgeschäft der Ver- und Entsorgung eine spezielle Infrastruktur nötig macht (Grossgarage, Lagerstätten für Röhrenlager und Kabelbobinen, Leitstellen der technischen Abteilungen) und diese im Schöntal bereits besteht. Die vorhandenen Raumkapazitäten werden somit genutzt und die heute getrennten Abteilungen von Stadtwerk Winterthur an einem Standort zusammengeführt. Dies ganz im Sinne von «Fokus», wonach zusammengeführt werden soll, was zusammengehört. Auch eine räumliche Zusammenlegung mit dem Tiefbau wurde geprüft. Es zeigte sich aber, dass die Synergien insbesondere zwischen Polizei und Strasseninspektorat des Tiefbaus so gross sind, dass letzteres am Standort Obermühleareal belassen wird, wo auch das neue Polizeigebäude realisiert werden soll.

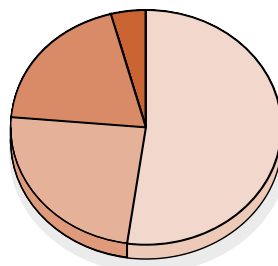
### Umgebungsgestaltung

Die Verkürzung des Aussenlagers auf der Südseite des Betriebsareals und die Verschiebung der Altstoffmulden ermöglichen die Schaffung eines neuen öffentlichen, nicht abgegrenzten Bereiches für Besucher und Besucherinnen. Vorgesehen ist weiter eine direkte Fusswegverbindung beim Max-Bill-Park zur Zürcherstrasse und an die Bushaltestelle der Linien 1, 5, 7 und 11.

### Die vier Teilprojekte der Schöntal-Umnutzung

	<b>Bruttoinvestition inkl. energetische Massnahmen</b>
Ersatz Untere Vogelsangstrasse	Fr. 10 255 000.–
Betriebliche Verbesserungen	Fr. 4 740 000.–
Bereinigung Büroprovisorien	Fr. 3 821 000.–
Umgebungsgestaltung	Fr. 774 000.–
<b>Bruttoinvestition</b>	<b>Fr. 19 590 000.–</b>
Kapitalisierter Mietertrag oder kapitalisierter Baurechtszins oder Verkauf Untere Vogelsangstrasse	Fr. – 6 000 000.–
<b>Nettoinvestition</b>	<b>Fr. 13 590 000.–</b>

### Aufteilung der Bruttoinvestitionen: Fr. 19 590 000.–



Umbau für neue Büros	Fr. 10 255 000.–
betriebliche Verbesserungen	Fr. 4 740 000.–
Umbau heutige provisorische Büros	Fr. 3 821 000.–
Umgebung	Fr. 774 000.–

### Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten (pro Jahr)

#### Kapitalfolgekosten

– Abschreibungen 2% auf der Nettoinvestition	Fr. 271 800.–
– Kapitalzinsen 3% auf 50% der Nettoinvestition	Fr. 203 850.–
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>	<b>Fr. 475 650.–</b>

#### Personalfolgekosten

– Reduktion Abwartung, Raumpflege und Empfang	Fr. –250 000.–
---	----------------

#### Sachfolgekosten

– Wegfall Unterhalts- und Heizkosten Untere Vogelsangstrasse	Fr. –150 000.–
--	----------------

<b>Bruttoinvestitionsfolgekosten</b>	<b>Fr. 75 650.–</b>
--------------------------------------	---------------------

#### Investitionsfolgekosten

– Verbesserungen Netz- und Rohrbau: rascherer Durchlauf, Reduktion Warte- und Transferzeiten dank grösserer Nähe	Fr. –300 000.–
– Wegfall Pendelverkehr, Verminderung Koordinationsaufwand zwischen Bürofunktionen	Fr. –100 000.–
– Energieeinsparung Werkhof Schöntal	Fr. –50 000.–

<b>Jährliche Nettoeinsparungen als Folge der Investition</b>	<b>Fr. –374 350.–</b>
--	-----------------------

## Investitionskosten und jährliche Einsparungen

Die Kosten für den Umbau des heutigen Werkhofes Schöntal betragen 19,59 Millionen Franken. Es wurden verschiedene Varianten geprüft. Das vorliegende Projekt löst die bestehenden betrieblichen Probleme am besten, berücksichtigt den Aspekt der Umwelt angemessen und erzielt beträchtliche jährliche Einsparungen.

Infolge der Investition vermindern sich die jährlichen Aufwendungen gegenüber heute um 374 000 Franken. Darin eingerechnet sind auch die Erträge, die durch die neue Nutzung der Liegenschaft Untere Vogelsangstrasse absehbar sind. Gemäss einer Schätzung aus dem Jahre 2004 beträgt ihr Verkehrswert 6 Millionen Franken.

## Optimierte Wirtschaftlichkeit

Das Raumprogramm ist auf eine optimierte Wirtschaftlichkeit und eine verbesserte Energieeffizienz ausgelegt. Abteilungen und Funktionen mit vielen Kontakten untereinander werden nahe zusammen untergebracht. Das Lager als logistisches Zentrum liegt ideal innerhalb der Werkstättenbereiche, nahe bei der zentralen Fertigung. Es ist für die betreffenden Mitarbeitenden jederzeit frei zugänglich. Empfang und Garderobe/Duschen für das Montagepersonal werden vom 3. Obergeschoss ins Erd- bzw. Untergeschoss verlegt, in die Nähe der Mitarbeitenden und Besuchenden. Neben Sitzungszimmern in passenden Grössen und mit zweckmässigen Einrichtungen werden auch informelle

Begegnungsstätten geschaffen. Der Besammlungsort für das Montagepersonal ermöglicht Arbeitsanweisungen und -planungen mit ganzen Teams. Im Verpflegungsbereich des «Doms», des markanten, das Gebäude architektonisch prägenden Glaskubus', können sich Mitarbeitende aller Funktionen und Bereiche treffen.

Ein grosser Teil der Werkbänke und die Schreibplätze der Monteure werden künftig im Pool-Verfahren von verschiedenen Mitarbeitenden genutzt. Die Öffnung gegen Norden beim Materiallager erleichtert den Montageteams die Vorbereitung der Arbeitseinsätze. Weil nahe der Werkstatt zusätzlicher Büroraum erforderlich ist, wird mit einfachen Mitteln und auf beschränkter Fläche über der Zentralwerkstatt ein 1. Obergeschoss geschaffen. Es entsteht auch hier ein zeitgemässer, offener Bürobereich.

Die Fahrzeughalle wird durch Glasscheiben vom Bürobereich getrennt. Sie wird danach weniger beheizt, es wird Energie gespart, und das Büropersonal profitiert von sauberer Luft. Die bauliche Umsetzung des Projektes ist auf Nüchternheit ausgerichtet. Entsprechend der architektonischen Sprache des Gebäudes ist eine einfache und zweckmässige Ausgestaltung vorgesehen. Ohne den Aspekt der Langlebigkeit zu vernachlässigen, wurde strikte auf tiefe Investitionskosten geachtet.

Sämtliche neuen Arbeitsplätze finden in der bestehenden Gebäudehülle innerhalb des bereits belegten Areals Platz. Trotz intensiverer Nutzung des Gebäudes bleiben Optionen für die Zukunft offen. So ist der Einbau eines Zwischenbodens im «Dom» weiterhin möglich, ohne dass kost-

spielige Rückbauten notwendig wären. Die Büros sind weitgehend frei von fixen Einbauten, sodass künftigen Nutzungsänderungen nichts im Wege steht.

## Das Raumprogramm

### Nordtrakt mit zusätzlichem Büroraum und neuer Anordnung der Werkstätten

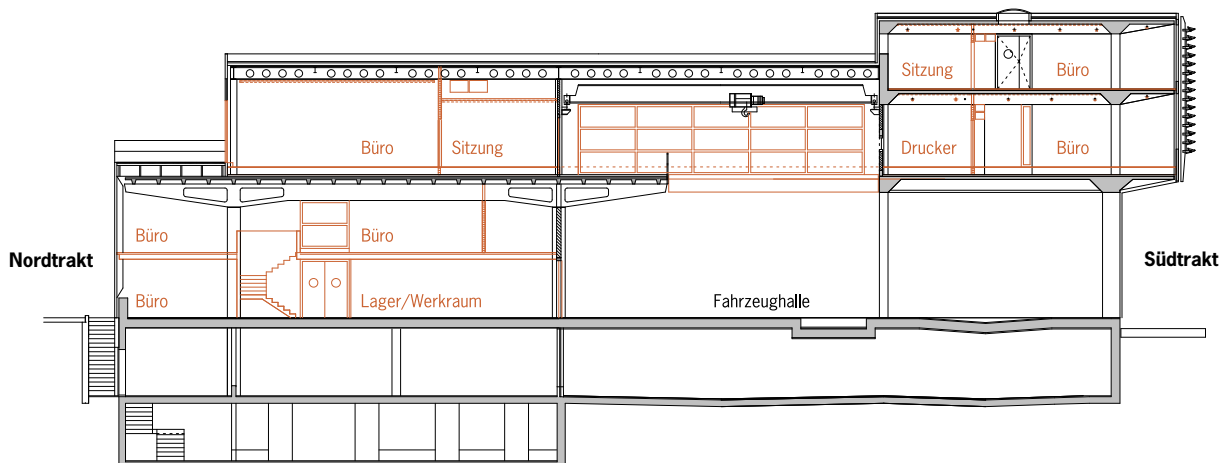
Der Nordtrakt wird wie folgt umgestaltet und genutzt:

- Erdgeschoss: Werkstätten rund um den Bereich Logistik/Lager. Diese Veränderung erfordert den Einbau zusätzlicher Fenster in der Fassade.
- 1. Obergeschoss: Im Westteil wird mit einfacher Konstruktion Büroraum in Werkstattnähe geschaffen.
- 2. Obergeschoss: Offene Raumstrukturen für Büropersonal. Dies erfordert eine Änderung an der Nordfassade dieses Obergeschosses.
- 1. und 2. Untergeschoss: Hier befinden sich Lagerräume und Haustechnik sowie die bestehende Einstellgarage für Firmenfahrzeuge.

### Südtrakt mit offenen Büros

Im Südtrakt werden untergebracht:

- Erdgeschoss und Untergeschoss: Materialumschlagplätze, Einstellhalle für Firmenfahrzeuge, Empfang, Duschen, Schulungs- und Sitzungszimmer, Instruktionsräume, Schreibplätze für Monteure, Verpflegung und Aufenthalt, Archiv, Reservefläche (provisorisch belegt durch das Firmenmuseum von Stadtwerk Winterthur).
- 2. und 3. Obergeschoss: offene Büros.



## Energieeffizienz und stark verbesserter Energiehaushalt

Der Umbau führt zu einem stark verbesserten Energiehaushalt, obwohl für das erst 15 Jahre alte Gebäude im Schöntal keine energetische Gesamtanierung vorgesehen ist. Am meisten ins Gewicht fällt die massive Reduktion des Gebäudevolumens pro Arbeitsplatz um rund 30 Prozent. Zusammen mit den beim Umbau realisierten energetischen Verbesserungen des Gebäudes führt dies zu einer Verminderung des spezifischen Heizwärmebedarfes pro Arbeitsplatz um 50 Prozent. Positiv auf den Energiehaushalt wirken sich auch die folgenden Massnahmen aus:

Sämtliche Bauteile des Gebäudes, die im Rahmen des Umbaus verändert werden, entsprechen den Anforderungen von Minergie-P. Unter anderem weisen die neuen Fassadenelemente des Nordtrakts eine stark verbesserte Isolation auf. Die diesbezüglichen Investitionen in der Höhe von 3,1 Millionen Franken (15 Prozent der Gesamtinvestition) führen zu einer wesentlichen Verbesserung der Energieeffizienz.

Alle Bauteile, die unverändert bleiben, wurden auf weitergehende Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz geprüft. Berücksichtigt wurden dabei Massnahmen, bei denen die Investition während der Lebensdauer des Bauteiles zu mindestens 20 Prozent amortisiert

werden kann. Da die Liegenschaft noch nicht sehr alt ist, ist das vertretbare Verbesserungspotenzial eher klein. Unter Einbezug der grauen Energie – also derjenigen Energie, die für die Herstellung, den Transport, die Lagerung, den Verkauf und die Entsorgung eines Bauteils benötigt wird – sind zusätzliche und weitergehende Massnahmen weder ökonomisch noch ökologisch sinnvoll.

Das bestehende Blockheizkraftwerk im Werkhof, das Strom und Wärme produziert, nähert sich dem Ende seiner Lebensdauer. Für die künftige Beheizung der Liegenschaft Schöntal soll die Nahwärme des städtischen Heizkraftwerks auf dem Sulzerareal Stadtmitte genutzt werden. Der Anschluss dieses Heizkraftwerks an das von der Kehrichtverwertungsanlage beheizte Fernwärmenetz ist vorgesehen. Er wird zu einer zusätzlichen deutlichen Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bilanz führen.

Eine Belüftung mit angemessener Leistung über die Decken ermöglicht die angestrebte Nutzungsverdichtung. Ebenfalls vorgesehen ist die Wärmerückgewinnung aus der Abluft.

Die Kühlung des Gebäudes erfolgt mittels passiver Massnahmen (zum Beispiel optimierte Beschattung) und einer moderaten Vorkühlung der Belüftung. Auf kosten- und energieintensive Kühldecken wird grundsätzlich verzichtet. Auch von einer Belüftung des «Doms» (siehe Bild auf Seite 3) wird abgesehen.

Der Generalplaner wurde verpflichtet, bauökologische und -biologische Prinzipien zu berücksichtigen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt schon heute zu über 50 Prozent mit Sonnenenergie.

Der Energieaufwand für die Liegenschaft Untere Vogelsangstrasse 11 fällt weg, was aus Betriebsicht zu weiteren bedeutenden Verbesserungen der Energiebilanz führt.

## Arealöffnung zur Zürcherstrasse und Entlastung der Unteren Schöntalstrasse

Wegen der Umzäunung ist die heutige Liegenschaft an der Unteren Schöntalstrasse für Besuchende unattraktiv und abweisend. Der Umbau ermöglicht eine Teilöffnung des Areals. Der öffentlich zugängliche Bereich befindet sich dann auf der Südseite des Gebäudes. Er bildet zusammen mit dem Max-Bill-Park eine durchgängige Fussgänger Verbindung zur Zürcherstrasse und zur Bushaltestelle Gaswerk. Das Umbauvorhaben Schöntal trägt als Teil des Projektes «Stadtraum Zürcherstrasse» zur gewünschten Aufwertung des Quartiers bei.

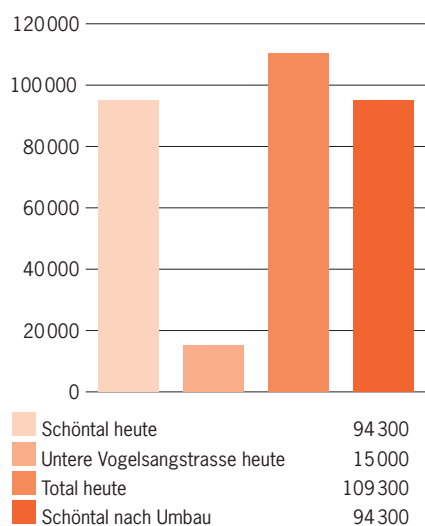
Für den motorisierten Werkverkehr wird das Gebäude ausschliesslich über die Achse Schlosstalstrasse–Gaswerkstrasse erschlossen und nicht mehr, wie heute, zusätzlich über die Untere Schöntalstrasse. Einzig der motorisierte Besucherverkehr benützt die Zufahrt über die Untere Schöntalstrasse. Insgesamt wird die Anwohnerschaft an der Unteren Schöntalstrasse erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet. Ebenso wird angestrebt, die Schlosshofstrasse im Rahmen der Möglichkeiten von quartierfremdem Verkehr zu entlasten.

Besucher und Besucherinnen betreten das Gebäude über den neu geschaffenen und kundennahen Empfangsbereich auf der Südseite des Gebäudes. Für die Mitarbeitenden gibt es einen zusätzlichen, neuen Personaleingang auf der Nordseite.

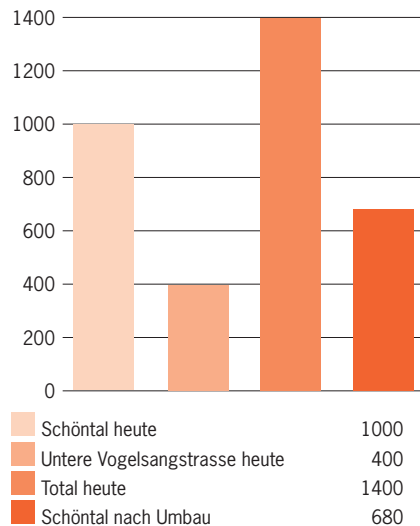


Im Südtrakt: Offene Bürostruktur im 2. und 3. Obergeschoss.

Volumen in m<sup>3</sup>



Energieverbrauch in MWh



Es sind keine zusätzlichen Parkplätze vorgesehen. Hingegen wurde speziell darauf geachtet, erweiterte Abstellmöglichkeiten für Velos einzurichten. Ausserdem soll ein Mobilitätskonzept umgesetzt werden, das eine verstärkte Ausrichtung auf den öffentlichen und umweltfreundlichen Verkehr zum Ziel hat. Insgesamt wird infolge der Umnutzung nicht mit einem stärkeren motorisierten Verkehrsaufkommen gerechnet.

## Neue Nutzung der Liegenschaft Vogelsangstrasse

Die zentral gelegene Liegenschaft Untere Vogelsangstrasse 11 wird für einen neuen, noch nicht definierten Verwendungszweck frei. Der Stadtrat erachtet eine Nutzung mit Publikumsverkehr mit regionaler oder kantonaler Bedeutung, wie beispielsweise einer Bildungsinstitution, als wünschenswert. Die Liegenschaft kann gemäss aktueller Planung integral und langfristig vermietet, verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Dies würde die Möglichkeit eröffnen, das Gebäude nach den Bedürfnissen der neuen Nutzerin auf deren Kosten zu renovieren. Aufgrund der attraktiven Lage rechnet der Stadtrat mit grossem Interesse. Ohne eigenes Zutun liegen der Stadt bereits heute verschiedene Interessensbekundungen von Dritten vor.

## Weiteres Vorgehen

Bei einer Annahme der Vorlage werden die Detailplanung und die Bauvorbereitung bis Mitte 2012 abgeschlossen, sodass Ende 2012 mit dem Umbau begonnen werden kann. Der Umbau muss bei vollem Betrieb erfolgen, weshalb er in Etappen verwirklicht werden soll. Die Bauvollendung und der Umzug sind Ende 2015 vorgesehen.

## Die Behandlung im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat die Vorlage am 28. Februar 2011 mit 37 zu 18 Stimmen gutgeheissen.

Die Mehrheit des Parlaments bezeichnete es als dringend, angesichts des grossen Erneuerungsbedarfs am Standort Untere Vogelsangstrasse, eine neue Lösung zu realisieren. Die Zusammenlegung im Schöntal bringe beträchtliche betriebliche Vorteile. Die jährlichen Einsparungen seien zu begrüssen, und der Energieverbrauch könne insgesamt um die Hälfte reduziert werden. Hinsichtlich der Energieeffizienz erreiche die Liegenschaft einen guten Standard. Noch grössere Investitionen in die Energieeffizienz würden nur zu geringen zusätzlichen Verbesserungen führen. Im Weiteren könne die Liegenschaft Untere Vogelsangstrasse neu genutzt werden, was interessant sei für die Stadtentwicklung.

Die Minderheit bezeichnete das Projekt als zu teuer. Insbesondere in der Umgebungsgestaltung seien Einsparungen möglich. Einige Gegner kritisierten, das Vorhaben sei ökologisch ungenügend. Sie sprachen sich für zusätzliche Investitionen in die Energieeffizienz aus. Das würde sich langfristig auszahlen, wurde argumentiert. Entsprechende Varianten seien zu wenig geprüft worden. Bezüglich der betrieblichen Vorteile wurde vorgebracht, dass eine Zusammenlegung des Werkhofes mit dem Tiefbau grössere Synergien ermöglichte. Diese Option sei zu wenig ernsthaft verfolgt worden. Schliesslich wurde bemängelt, dass die künftige Nutzung der Liegenschaft Untere Vogelsangstrasse noch unklar sei.

## Antrag

Für die Umnutzung der Liegenschaft Schöntal (bisher Werkhof), Untere Schöntalstrasse 12, in ein kombiniertes Technik- und Bürogebäude wird ein Kredit von Fr. 19 590 000.– (exkl. MwSt.) zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens von Stadtwerk Winterthur bewilligt. Der Kredit erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag ist der 1. April 2009).

## Wann und wo abstimmen?

### Stimmabgabe an der Urne

	Samstag 14. Mai	Sonntag 15. Mai
<b>Hauptbahnhof</b> für Stimmende der ganzen Stadt	10.00–18.00	
<b>Winterthur-Stadt, Wahlkreis 1</b> Stadthaus Schulhäuser Neuwiesen und Tössfeld		10.00–12.00 10.30–11.30
<b>Oberwinterthur, Wahlkreis 2</b> Schulhaus Ausserdorf Kindergarten Guggenbühl Schulhaus Hegi Schulhäuser Talacker, Reutlingen und Stadel sowie Stimmlokal Ricketwil		10.00–12.00 10.00–11.30 10.30–12.00 10.30–11.30
<b>Seen, Wahlkreis 3</b> Kirchgemeindehaus Kanzleistrasse Schulhäuser Tägemoos, Sennhof, Iberg und Eidberg sowie Stimmlokale Gotzenwil und Oberseen		10.00–12.00 10.30–11.30
<b>Töss, Wahlkreis 4</b> Kirchgemeindehaus Stationsstrasse Freizeitanlage Dätttau		10.00–12.00 10.30–11.30
<b>Veltheim, Wahlkreis 5</b> Schulhaus Löwenstrasse Schulhaus Schachen		10.00–12.00 10.30–11.30
<b>Wülflingen, Wahlkreis 6</b> Schulhaus an der Eulach Schulhäuser Langwiesen und Neuburg		10.00–12.00 10.30–11.30
<b>Mattenbach, Wahlkreis 7</b> Schulhaus Gutschick Schulhaus Schönergund		10.00–12.00 10.30–11.30

### Briefliche Stimmabgabe

Für die briefliche Stimmabgabe sind die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis zu beachten. Das Kuvert ist rechtzeitig zu retournieren, damit es spätestens am Samstag vor dem Urnengang um 12.00 Uhr beim Stimmregister eintrifft.

### Vorzeitige Stimmabgabe

In der Woche vor dem Abstimmungstag können Stimmberechtigte ihre Stimmzettel bei der Einwohnerkontrolle, Stadthausstrasse 21, 2. Stock, wie folgt vorzeitig abgeben:

Donnerstag 8.00 bis 18.30 Uhr  
Freitag 8.00 bis 16.00 Uhr

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

### Auskünfte

Stimmberechtigte, deren Abstimmungsunterlagen unvollständig sind, können sich an Telefon 052 267 57 53 wenden (Stimmregister).

**Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 15. Mai 2011, im Internet veröffentlicht.**  
[www.stadt.winterthur.ch](http://www.stadt.winterthur.ch)

Stadt Winterthur 