

Sitzung vom 3. Juni 1992

### **1694. Anfrage**

Kantonsrat Ernst Wohlwend, Winterthur, hat am 16. März 1992 folgende Anfrage eingereicht:

Auf dem Sidi-Areal in Winterthur soll mit Mitteln der Beamtenversicherungskasse auf einer Fläche von 23 400 m<sup>2</sup> bestehende Bausubstanz reaktiviert und durch Neubauten ergänzt werden. Ziel des Projektes "Exemplarisches Bauen" ist die Schaffung von flexiblen und vielfältigen Wohnformen, quartierbezogenen Räumen und Arbeitsplätzen. Im Rahmen eines Wettbewerbs, der Alternativen zum "Bauen auf der grünen Wiese" aufzeigen sollte, war ein entsprechender Entwurf zur Weiterarbeit empfohlen worden, weil er die gesteckten Ziele "in hohem Masse" erreicht hatte. Dies erklärte der Regierungsrat auf eine entsprechende Anfrage vom 3. Juli 1989. Zudem führte er damals aus, dass die Absicht bestehe, bis Ende 1989 jene Grundlagen zusammenzutragen, die nötig sind, damit der Projektierungskredit für die zukunftsweisende Überbauung auf dem Sidi-Areal bewilligt werden kann. Nach einer einjährigen Planungsphase - also bis Ende 1990 - könne dann mit einem Baukredit und Baugesuch gerechnet werden.

Seit über einem Jahr wird nun aber vergeblich auf entsprechende Aktivitäten gewartet. Nachdem in jüngster Zeit die Wohnbautätigkeit in Winterthur drastisch zurückgegangen ist (1991 -36 %) und die Arbeitsmarktsituation in der Baubranche schlecht ist, gewinnt das Projekt neben seinem grundsätzlichen Wert noch zusätzlich an Bedeutung.

Ich frage den Regierungsrat deshalb an:

1. Wann wird das Baugesuch für das Projekt auf dem Sidi-Areal eingereicht, und mit welcher Bauzeit wird gerechnet?
2. Wie präsentiert sich das überarbeitete Projekt, und inwieweit weicht es ab von den Plänen, wie sie Mitte 1989 bestanden?
3. Wie gross ist der Wohnanteil?
4. Wieviel wird das Projekt gesamthaft kosten?

Auf Antrag der Direktion der Finanzen

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Die Anfrage Ernst Wohlwend, Winterthur, wird wie folgt beantwortet:

Die mit RRB Nr. 2696/1988 in Auftrag gegebenen Abklärungen bezüglich des Raumprogramms für die Neuüberbauung des Sidi-Areals in Winterthur sind in den Grundzügen abgeschlossen. So hat der Stadtrat Winterthur 1990 durch Bewilligung eines Projektkredits seine Absicht zur Verlegung des Rechenzentrums der Stadtverwaltung in das Sidi-Areal angemeldet. Auf Wunsch der beiden Träger sind das Spitexzentrum und das Unterwerk der Städtischen Werke in der weiteren Planung nicht mehr zu berücksichtigen. Im Herbst 1991 wurde ein Kredit zur Ausarbeitung eines Vorprojekts mit Kostenschätzung erteilt. Innert Jahresfrist sollen damit die notwendigen Unterlagen für erste Renditenberechnungen und die Festlegung von Realisierungsetappen geschaffen werden. Der Zeitpunkt für die anschließende Projektbearbeitung ist vom Ergebnis dieser Wirtschaftlichkeitsberechnungen abhängig, so dass die Baueingabe (Arealüberbauung) frühestens in der zweiten Hälfte 1994 und die Bauausführung einer allfälligen ersten Etappe ab Mitte 1995 bis Mitte 1998 erfolgen könnten. Der Entscheid über die Investition wird aufgrund der dannzumaligen Nachfrage an Gewerberäumen und der Kreditbewilligung der Stadt Winterthur bezüglich des Rechenzentrums zu treffen sein.

Das vom Wettbewerbsprojekt her geltende architektonische Konzept ist nach wie vor gültig mit Ausnahme der durch die Weiterbearbeitung erfolgten Modifikationen und Verfei-

nerungen. Die Eckparzelle im Südosten des Areals, die nicht zum Eigentum des Kantons gehört, wurde einstweilen von der Weiterbearbeitung ausgeklammert, wobei die Dispositionen so ausgerichtet sind, dass ein späterer Einbezug in die Arealüberbauung nicht verhindert wird.

Der südliche Teil des bestehenden Gebäudes Palmstrasse 16 soll entgegen früheren Annahmen wegen der gut erhaltenen Bausubstanz nicht abgebrochen werden. Der geplante Neubau entlang der Pflanzschulstrasse mit seiner gemischten Nutzung wird architektonisch weiterentwickelt, im Innern teilweise geändert und den neuesten räumlichen und funktionellen Anforderungen des Rechenzentrums angepasst. Die Pläne der Wohnbauten werden im üblichen Rahmen verfeinert und der Wohnblock an der Palmstrasse infolge der Erhaltung des Altbaus verkleinert. Das Sanierungskonzept für die Shedhalle wird für allgemeine, später festzulegende und unterteilbare Nutzungen, wie Gewerbe, Atelier usw., und unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur weiterbearbeitet und das Erschliessungskonzept in Absprache mit den zuständigen Behörden den veränderten Bedingungen angepasst.

Auf dem Sidi-Areal ergeben sich nach dem heutigen Stand der Vorprojektierung rund 25 950 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen. Hievon entfallen auf die Wohnnutzung rund 11 950 m<sup>2</sup> bzw. ca. 46 %.

Nach dem heutigen Planungsstand sind die Baukosten des Projektes noch nicht hinreichend abschätzbar. Der Genauigkeitsgrad hierfür liegt nach den Richtlinien des SIA bei einem Vorprojekt bei  $\pm 25$  %. Auch sind die Schnittstellen zwischen Gebäudekosten und Mieterausbau in einem späteren Zeitpunkt noch zu ermitteln. Mit diesen Unsicherheiten und ohne Berücksichtigung vorhandener Liegenschaftswerte ist für das Vorhaben mit Gesamtkosten in der Grössenordnung von 70 bis 80 Millionen Franken zu rechnen.

II. Mitteilung an die Mitglieder des Kantonsrates und des Regierungsrates sowie an die Direktionen der Finanzen und der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 3. Juni 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:  
i.V.

**Hirschi**