

P R E S S E M I T T E I L U N G

ZENTRUM NEUWIESEN, Winterthur

Im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung drängte sich eine Ueberarbeitung der Pläne für das ZENTRUM NEUWIESEN auf, die eine nochmalige öffentliche Ausschreibung erfordern.

Die wichtigste Aenderung gegenüber den früheren Plänen betrifft die Parkierung der Autos, die nun doch in den Untergeschossen möglich wurde. Durch den Wegfall der drei Parkgeschosse auf dem Dach erfährt der Gebäudekomplex eine vor allem für die Nachbarschaft spürbare Entlastung. Die 534 Parkplätze in den Untergeschossen sind bequem erreichbar, und auf die vorher störende grosse Auffahrtsspirale kann verzichtet werden.

Von den ca. 13'000 m² Verkaufsfläche beansprucht der MMM der Migros 5'500 m²; die restliche Verkaufsfläche wird ungefähr zur Hälfte von einem Grossmöbelhaus, Restaurants, Bankfiliale und ca. 20 Spezialgeschäften belegt werden. Für alle Branchen sind genügend Mieterinteressenten vorhanden, sodass ein zweckmässiger Mieter-Mix geschaffen werden kann. Auf die Einrichtung eines Warenhauses wird verzichtet.

Im Bürohaus gibt es total 7'000 m² Büro- und Praxisräume, die zur Hauptsache von der WINTERTHUR-Versicherung für Büro- und Schulungszwecke benötigt werden.

Auf dem Dach des Gebäudes werden 22 Wohnungen in einer architektonisch interessant gelösten Form untergebracht, um so die grossen Lärmimmissionen auf ein erträgliches Mass zu beschränken.

Die Bau- und Einrichtungskosten dürften ca. Fr. 75 Mio erreichen. Die Aufträge werden möglichst an Handwerker und Lieferanten in Winterthur und Umgebung vergeben, sodass die Bauherrschaft einen bedeutenden Beitrag an die Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Region Winterthur leistet.

Im ZENTRUM NEUWIESEN werden voraussichtlich 600 Personen arbeiten, wovon ca. 300 im Bürotrakt. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Betriebe und der Ansiedlung neuer Geschäfte werden ca. 250 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Per 1. Januar 1979 ist in der Bauherrschaft eine Aenderung eingetreten. Anstelle der Firmen Mobag und Lerch ist neu Robert Heuberger, Inhaber der SISKI Immobilien AG, Winterthur, beteiligt. Die SISKI betreut die bereits mit Erfolg arbeitenden Zentren ILLUSTER und USCHTER 77 in Uster und den kürzlich eröffneten Effi-Märt in Effretikon.

Mit den Bauarbeiten, welche voraussichtlich zwei Jahre dauern werden, wird Mitte April 1979 begonnen; die Eröffnung ist somit auf Frühjahr 1981 vorgesehen.



SISKA IMMOBILIEN AG

AKTIENKAPITAL FR. 1000000.- VOLL EINBEZAHLT

R. HEUBERGER

TELEPHON 052-231051



Herrn
Stadtrat Peter Arbenz
Bacheggliweg 5
8405 Winterthur

8401 WINTERTHUR, 16. März 1979 H/rh
Ruhtalstrasse 12

ZENTRUM NEUWIESEN

Sehr geehrter Herr Stadtrat,

Zu Ihrer persönlichen Orientierung übergebe ich Ihnen in der Beilage die Unterlagen, die ich anlässlich der Orientierung vom 13. März 1979 der Presse und den weiter interessierten Kreisen ausgehändigt habe.

Mit freundlichen Grüssen

Beilagen

- 1 Pressemitteilung
- 1 Orientierung
- 1 Satz Pläne
- 2 Photos



SICHERE SCHWEIZERISCHE KAPITALANLAGEN



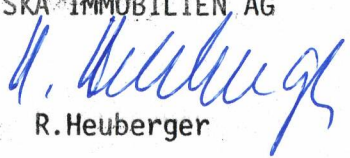
O R I E N T I E R U N G

über den heutigen Stand des

Z E N T R U M N E U W I E S E N

Winterthur, 13. März 1979

SISKA IMMOBILIEN AG


R. Heuberger

INHALTSVERZEICHNIS

1. Das Bewilligungsverfahren	2
2. Das abgeänderte Projekt	3
3. Der Vergleich mit dem bewilligten Projekt	4
4. Verzicht auf ein Warenhaus	5
5. Umsatzerwartungen	6
6. Winterthur als Regionalzentrum	7
- Entwicklung der Einwohnerzahlen	8/9
7. Die Kosten der Infrastruktur	10
- Auszug aus Baubewilligung	11/12
8. Immissionen aus der Verkehrszunahme	13
9. Die Initiative der Mietergruppe Winterthur	14
10. Die Aufträge an die Bauhandwerker	15
11. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze	16
12. Neue Zusammensetzung der Bauherrschaft	17
13. Das konsumentenfreundliche Zentrum	18

1. Bewilligungsverfahren

Am 19. Dezember 1977 wurde das Baugesuch eingereicht und am 2. Mai und 9. Mai 1978 Abänderungspläne.

Am 6./15. Mai 1978 erteilten Bauausschuss und Stadtrat die Bewilligung zum Abbruch der Altliegenschaften.

Am 12./14. Juni 1978 erteilten Bauausschuss und Stadtrat die Baubewilligung mit dem Antrag an den Regierungsrat und das Kantonale Hochbauamt in Zürich, die erforderlichen Ausnahmbewilligungen hinsichtlich Gebäudehöhe, Geschosszahl und Bautiefe zu erteilen.

Am 4. August 1978 Beginn der Verhandlungen mit dem Kantonalen Hochbauamt in Zürich. Ergebnis vorerst negativ. Das Kant. Hochbauamt war der Meinung, das Projekt müsse nochmals überarbeitet werden, insbesondere sei zu prüfen, ob die Parkierung von den Dachgeschossen in die Kellergeschosse verlegt werden könnte.

August 1978 - Februar 1979

Neubearbeitung des Projektes im Sinne der Anregungen des Kant. Hochbauamtes durch SSKA Immobilien AG und Architekturbüro H. Raschle. In zahlreichen Besprechungen mit dem Bauamt Winterthur und dem Kant. Hochbauamt wurde das nun vorliegende abgeänderte Projekt erarbeitet. Für die Fassadengestaltung wurde von der Bauherrschaft das bekannte Architekturbüro W. Stücheli in Zürich zugezogen. Die Abänderungspläne sind am 14. Februar 1979 mit einem entsprechenden Gesuch dem Bauamt Winterthur eingereicht worden.

28. Februar 1979

Der Regierungsrat genehmigt das vom Stadtrat am 14. Juni 1978 bewilligte Projekt mit der Auflage, dass die Abänderungspläne, dat. 13.2.79, einzuhalten sind.

16. März 1979

Die Abänderung des Bauprojektes wird ausgeschrieben. Da alle Änderungen sich innerhalb des bereits bewilligten Projektes bewegen, müssen keine Bauprofile mehr gestellt werden.

Die Bewilligung des Stadtrates Winterthur für das abgeänderte Bauvorhaben wird auf Ende März/anfangs April 1979 erwartet.

2. Das abgeänderte Projekt Februar 1979

Baumanagement

SISKA Immobilien AG, Winterthur

Architektur

Hch. Raschle, Uster

Beratende Architekten

Stücheli/Huggenberger, Zürich

Bauvolumen

225'000 m3

Untergeschosse 1/2/3

534 Parkplätze

Erdgeschoss

5'500 m2 MIGROS MMM

Zwischengeschoss

3'000 m2 MOEBEL

3'000 m2 Spezialgeschäfte

1. Obergeschoss

1'500 m2 Restl./Dancing/Bank

13'000 m2 Verkaufsfläche

Mal 1 Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

1'500 m2

Anlieferung/Lager/Luftschutz

7'000 m2

Bürotrakt 2. - 6. Obergeschoss

7'000 m2 Büro- u. Praxisräume

Wohntrakt 3. - 5. Obergeschoss

22 Wohnungen à 3 1/2, 4 1/2 und

5 1/2 Zimmer

1 1/2 Zimmer

3. Vergleich mit dem im Juni 1978 bewilligten Projekt

Durch die Verlegung der Parkierung in die Untergeschosse wird der Geschäftstrakt 2 Geschosse niedriger. Damit erfährt der Gebäudekomplex, der früher von Gegnern des Zentrums als "monumental" bezeichnet worden ist, eine vor allem für die Nachbarschaft spürbare Reduktion. Auch anhand des um 40'000 m³ geringeren Rauminhaltes kann ermessen werden, welche Redimensionierung das abgeänderte Projekt erfahren hat.

Die Mietobjekte zeigen folgende Veränderungen:

	<u>Projekt Juni 78</u>	<u>Projekt Feb. 79</u>	<u>Differenz + oder -</u>
Migros MMM	5'500	5'500	--
Warenhaus	5'000	--	- 5'000
Möbel	--	3'000	+ 3'000
Spezialgeschäfte	2'000	3'000	+ 1'000
Restaurants/Bank	1'500	1'500	--
<u>Total Verkaufsfläche</u>	<u>14'000</u>	<u>13'000</u>	<u>- 1'000</u>
<u>Büro- und Praxisräume</u>	6'000	7'000	+ 1'000
<u>Wohnungen/Zimmer</u>	20/70	22/90	+ 2/20
<u>Parking/Parkplätze</u>	640	534	- 106

Die Parkierung in den Untergeschossen konnte einwandfrei gelöst werden. Die 534 Parkplätze sind nun bequem zu erreichen. Niemand wird der unschönen und umweltfeindlichen Auffahrt-Spirale nachtrauern, mit welcher vorher die Erschliessung der Parkebenen auf dem Dache vorgesehen war.

Die von den Architekturbüros H. Raschle und W. Stücheli gemeinsam erarbeiteten Fassaden präsentieren sich ruhig und unauffällig und sind weitgehend der Umgebung angepasst. Mit Rücksicht auf die Nachbarbauten wird beim Geschäftstrakt Sichtbackstein-Mauerwerk, unterbrochen durch vertikale Glaseinheiten, verwendet. Beim Bürohaus ist mit Rücksicht auf die von der SBB und der Zürcherstrasse her zu erwartenden Schmutz-Immissionen eine dem Geschäftstrakt angepasste Metallverkleidung vorgesehen.

Mit der Bepflanzung der Vordächer wird ein von der Gertrudstrasse bis zur Zürcherstrasse reichender Grüngürtel geschaffen, und mit der Begrünung und Bepflanzung der Flachdächer wird eine willkommene Auflockerung des Gebäudekomplexes angestrebt.

Im Hinblick auf die ungünstigen Verhältnisse für Wohnungen an dieser lärmexponierten Lage haben sich unsere Architekten für die zu schaffenden Wohnungen etwas besonderes einfallen lassen. Die Wohnpyramide ist so platziert, dass Lärm- und Umwelt-Immissionen auf ein tragbares Mass reduziert werden.

4. Verzicht auf ein Warenhaus

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass kein Warenhaus mehr vorgesehen ist. An dessen Stelle gibt es ein Gross-Möbelhaus und einige weitere Detailgeschäfte.

Damit trägt die Bauherrschaft den vor allem von Seiten der JUNGEN ALTSTADT geäusserten Bedenken Rechnung, das Zentrum Neuwiesen würde mit Warenhaus und Migros die alteingesessenen Altstadtgeschäfte zu stark konkurrenzieren. Die JUNGE ALTSTADT hat somit die Möglichkeit, ihre in den letzten Jahren intensivierte Bemühungen zur Gewinnung eines Warenhauses in die Altstadt, fortzusetzen.

Aber auch die Unterzeichner der Petition der

"Gemeinschaft für eine positive Stadt-Gestaltung"

für ein massvolles Einkaufszentrum dürfen zufrieden sein. Die neuen Pläne zeigen ein redimensioniertes, sicher den heutigen Bedürfnissen angepasstes, stadtfreundliches Zentrum.

Im Hinblick auf die Bestrebungen, wesentliche Teile der Altstadt in Winterthur motorfahrzeugfrei zu schaffen, besteht vermehrt Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten mit genügend Parkplätzen ausserhalb des Altstadtgebietes, ansonst zweifellos immer mehr Kaufkraft aus Winterthur in die mit Fahrzeugen bequem erreichbaren Zentren auf der "grünen Wiese" abwandern wird.

Das Auto besitzt in der heutigen Gesellschaft einen hohen Stellenwert. Die Befragung von Besuchern von Einkaufszentren ergab, dass ein ganz wesentlicher Teil deren Anziehungskraft darin liegt, dass die Besucher ganz nahe heranfahren und mit dem Einkaufswagen vom Regal direkt zum Auto gelangen und umlagern können.

5. Umsatzerwartungen

In der hinter uns liegenden Zeit ist hinsichtlich Umsatz

- wie hoch wird er sein ?
- wem wird er "weggenommen" ?

viel gesprochen worden. Die Feststellung eines Vorstandsmitgliedes der JUNGEN ALTSTADT, das Zentrum Neuwiesen werde den Altstadt-Geschäften 60 - 80 Mio Franken Umsatz wegnehmen, ist aber zweifellos zu zweckpessimistisch ausgefallen, wie nachfolgende Berechnung zeigt:

<u>UMSATZBUDGET NEUWIESEN</u>		<u>Fr. 70 Mio</u>	
	<u>Bisher</u>	<u>Neu</u>	<u>T O T A L</u>
<u>MIGROS MMM</u>	30 Mio	20 Mio	50 Mio
<u>Gross-Möbelhaus/ Rest./Detailgeschäfte</u>	<u>10 Mio</u>	<u>10 Mio</u>	<u>20 Mio</u>
	40 Mio	30 Mio	70 Mio
	=====		

Mehr als die Hälfte der budgetierten Fr. 70 Mio Umsatz stammen somit von den Mietern, die ihre in Winterthur bereits existierenden Geschäfte ins ZENTRUM NEUWIESEN verlegen werden. Es verbleiben somit noch Fr. 30 Mio, die zur Hauptsache - so wird erwartet - von jenen Kunden stammen werden, die heute mangels Parkgelegenheiten in Winterthur ihre Einkäufe im Glatt-Center, im Jumbo-Markt oder in der Stadt Zürich tätigen.

Laut Schätzungen der Fachleute wandern jährlich 60 - 80 Mio Fr. Kaufkraft von Winterthur und Umgebung in diese Einkaufszentren ab. Es dürfte einer realistischen Annahme entsprechen, dass dank dem grossen Parkplatzangebot im ZENTRUM NEUWIESEN ungefähr

50 % dieser Kaufkraft

in die Stadt Winterthur zurückgeholt werden können. Dabei ist es durchaus nicht abwegig anzunehmen, dass auch die alteingesessenen Geschäfte in der Altstadt von dem zu erwartenden Trend, vermehrt in Winterthur einzukaufen, profitieren werden.

6. Winterthur als Regionalzentrum

Mit der Erstellung des ZENTRUMS NEUWIESEN wird ein neuer, wichtiger Publikumsmagnet geschaffen, der

- dank zentraler Lage beim Hauptbahnhof
- dank der 534 bequem erreichbaren Parkplätze
- dank des zu erwartenden vielfältigen Angebotes an Waren und Dienstleistungen

die Bedeutung und die Zugkraft der Stadt Winterthur für die ganze Region zweifellos erheblich aufwerten wird.

Viel wurde auch vom Bevölkerungsschwund in der Stadt Winterthur gesprochen. Die Tatsache, dass die Einwohnerzahl ständig abnimmt, kann nicht aus der Welt geschafft werden. Aus den nachfolgenden Statistiken geht aber hervor, dass die unmittelbaren Nachbargemeinden und die Region eine Zunahme verzeichnen, die grösser ist als der Bevölkerungsschwund in der Stadt Winterthur.

Positiv darf auch vermerkt werden, dass die Stadtbehörden von Winterthur alle Anstrengungen unternehmen, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken. Die unlängst erschienene farbige Broschüre "Bauen in Winterthur" weiss die Schönheiten und Vorteile, die Winterthur zu bieten hat, ins richtige Licht zu rücken, und dank vermehrter Erschliessung von Bauland für Eigenheime kann dem Bevölkerungsrückgang sicher Einhalt geboten werden.

ENTWICKLUNG DER EINWOHNERZAHLEN DER STADT WINTERTHUR UND EINZUGSGEBIET

	Letzte Volkszählg. 1.12.1970	Stand am 1. 1. 79	Veränderung + oder -
<u>STADT WINTERTHUR</u>	92'722	88'253	- 4'469
<u>NACHBARGEMEINDEN</u> lt. nachf. Aufstellung	37'485	42'141	+ 4'656
<u>EINZUGSGEBIET/REGION</u> lt. nachf. Aufstellung	38'011	41'316	+ 3'305
<u>TOTAL</u>	168'218	171'710	+ 3'492
=====			
<u>NACHBARGEMEINDEN</u>			
Brütten	671	1'061	+ 390
Dinhard	651	978	+ 327
Elsau	2'069	2'469	+ 400
Hettlingen	1'054	1'301	+ 247
Illnau-Effretikon	13'693	14'423	+ 730
Kyburg	297	316	+ 19
Lindau	2'485	2'823	+ 338
Neftenbach	2'180	2'516	+ 336
Oberembrach	679	704	+ 25
Pfungen	1'870	2'100	+ 230
Rickenbach	1'573	1'638	+ 65
Seuzach	3'258	4'370	+ 1'112
Schlatt	535	526	- 9
Wiesendangen	2'462	2'850	+ 388
Zell	4'008	4'066	+ 58
	37'485	42'141	+ 4'656
=====			

<u>Einzugsgebiet</u>	<u>letzte Volkszählg.</u> <u>1.12.70</u>	<u>Stand</u> <u>1.1.79</u>	<u>Veränderung</u>
Aadorf	3'022	3'265	+ 243
Adlikon	380	446	+ 66
Altikon	470	516	+ 46
Andelfingen	1'453	1'625	+ 172
Bauma	3'159	3'113	- 46
Berg	336	381	- 5
Bertschikon	845	706	- 139
Buch	426	447	+ 21
Dägerlen	508	507	- 1
Dättikon	355	396	+ 41
Dorf	280	319	+ 39
Elgg	2'970	3'095	+ 125
Ellikon	501	539	+ 38
Embrach	4'117	5'664	+ 1547
Ettenhausen	676	770	+ 94
Flaach	853	904	+ 51
Gachnang	432	459	+ 27
Guntershausen	825	934	+ 109
Hagenbuch	548	553	+ 5
Henggart	715	972	+ 257
Hofstetten	381	380	- 1
Humlikon	234	327	+ 93
Islikon	686	744	+ 58
Kefikon	228	233	+ 5
Marthalen	1'249	1'221	- 28
Oberstammheim	765	796	+ 31
Ossingen	898	1'038	+ 140
Rheinau	1'227	1'240	+ 13
Thalheim	462	488	+ 26
Trüllikon	857	794	- 63
Truttikon	275	291	+ 16
Turbenthal	2'939	2'933	- 6
Unterstammheim	685	715	+ 30
Volken	210	210	----
Waltalingen	447	430	- 17
Weisslingen	1'817	1'932	+ 115
Wila	1'070	1'280	+ 210
Wildberg	660	653	- 7
	<u>38'011</u> =====	<u>41'316</u> =====	<u>+ 3305</u> =====

7. Die Kosten der Infrastruktur

Viel wurde auch über die von der Stadt und damit den Steuerzahlern zu bestreitende Infrastruktur gesprochen. Dass die Stadtbehörden gegenüber der Bauherrschaft keineswegs grosszügig sind, erhellen die Bedingungen der Baubewilligung:

Strassenbauten

- Strickerstrasse

Ausbau mit nordseitigem Trottoir und minimaler Fahrbahnbreite von 6 m und event. separater Fahrspur für Zentrum:
Kosten zu Lasten der Bauherrschaft

- Zürcherstrasse

Landstreifen freihalten für Verbreiterung Zürcher-Unterführung

- Bahnunterführung

Falls sich nach Inbetriebnahme des ZENTRUMS NEUWIESEN der Ausbau der Fussgängerunterführung unter der SBB und deren Weiterführung unter die Rudolfstrasse als notwendig erweisen sollte, hat sich die Bauherrschaft an den Kosten massgebend zu beteiligen.

Gegenwärtig wird eine Verbesserung der bestehenden Bahnunterführung vorbereitet, an deren Kosten sich die Bauherrschaft freiwillig mit 1/3 beteiligt.

- Lichtsignalanlagen

Für allenfalls notwendige Lichtsignalanlagen an den durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen belasteten Knoten hat sich die Bauherrschaft angemessen zu beteiligen.

- Strassensignalisationen

Aenderungen und Ergänzungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Die entsprechenden Auszüge aus der Baubewilligung liegen in Fotokopie bei.

Somit werden praktisch alle mit dem Neubau zusammenhängenden Infrastrukturkosten von der Bauherrschaft allein getragen.

- Eulachkanal

Bekanntlich ist der Ausbau des Eulach-Kanals vom Volk seinerzeit abgelehnt worden. Somit muss die Bauherrschaft die notwendigen Ausbaukosten selber bezahlen. Voraussichtlich hat die Bauherrschaft sogar einen hohen Anteil an die Kosten eines Entlastungskanals zu entrichten, der allenfalls an anderer Stelle gebaut wird.

- Gas- und Wasserleitungen

Die bestehenden Gas- und Wasserversorgungsleitungen in der Schützen-, Stricker- und Gertrudstrasse sind alt und überholungsbedürftig. Die städtischen Werke beabsichtigen bei dieser Gelegenheit, diese Leitungen zu erneuern. Kosten zu Lasten der Werke ca. Fr. 190'000.-.

- t) Die das Baugrundstück begrenzenden Strassen sind im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben hinsichtlich des zukünftigen Verkehrsaufkommens teilweise um- und auszubauen.

Strickerstrasse:

Ausbau mit nordseitigem Trottoir von 2,5 m Breite und minimaler Fahrbahnbreite von 6 m, besser mit sep. Fahrspur für die Zentrum-Zufahrt.

Detailbearbeitung im Einverständnis mit dem Tiefbauamt und Genehmigung durch Bauausschuss unerlässlich.

Schützenstrasse:

Ausbau mit einer zusätzlichen Fahrspur und Schaffung optimaler Einfahrbedingungen von der Zürcherstrasse über die Schützenstrasse in die Strickerstrasse.

Projektierung unter Rücksichtnahme auf die bestehenden Alleebäume nach Angaben des Tiefbauamtes, Genehmigung durch Bauausschuss. Der Ausbau hat im privaten Verfahren zu erfolgen; für den Strassenausbau benötigtes Land ist an den öffentlichen Grund abzutreten.

Zürcherstrasse:

Bei einer zukünftigen Erneuerung der Zürcher-Unterführung wird im Anstossbereich des Bauvorhabens die Zürcherstrasse um eine volle Fahrspur erweitert werden; der dafür benötigte Landstreifen ist frei zu halten.

Bahnunterführung

Falls sich nach Inbetriebnahme des Zentrum Neuwiesen der Ausbau der Fussgängerunterführung unter der SBB und deren Weiterführung unter die Rudolfstrasse als notwendig erweisen sollte, hat sich die Bauherrschaft bereit erklärt, einen massgebenden Beitrag an die Ausbaukosten aufzubringen. Der Ausbau müsste im Einvernehmen mit der SBB und der Stadt Winterthur erfolgen und mindestens einen Fussgängeraufgang auf die Rudolfstrasse ostseits sowie einen Zugang zur Wartstrasse auf der westlichen Rudolfstrasse aufweisen.

A U S Z U G aus Baubewilligung dat. 12.Juni 1978Rudolfstrasse:

Im Bereich des Hauptzuganges erforderliche Anpassungen sind im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt zu projektieren und genehmigen zu lassen.

- Für allenfalls notwendige Lichtsignalanlagen an den durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen belasteten Knoten hat sich die Bauherrschaft in angemessenem Rahmen an den Baukosten zu beteiligen. Für die Unterbringung von Steuergeräten ist im Neubau ein geeigneter Raum kostenlos zur Verfügung zu stellen.

Änderungen sowie Ergänzung der Strassensignalisation, soweit dieselben durch das Bauvorhaben verursacht werden, sind zulasten der Bauherrschaft vorzunehmen.

- u) Die Ueberprüfung des Abstellplatz-Nachweises für Motorfahrzeuge ergibt Uebereinstimmung mit den Vorschriften der Abstellplatzverordnung bezüglich der projektierten Anlage.
- v) Für die Neben-Anlieferungs-bucht an der Schützenstrasse ist im Rahmen des Umgebungsplanes eine verbesserte Anlage zu konzipieren, unter der Beachtung des Einrichtungsverkehrs ohne Linksabbieger und einer ausreichenden Abtrennung von der Strasse.

8. Immissionen aus der Verkehrszunahme

Zu Diskussionen Anlass gaben auch die mit der Eröffnung des Zentrums zu erwartenden Lärm- und Abgasimmissionen. Dass das Neuwiesen-Quartier nicht gerade als ruhiges Wohnquartier bezeichnet werden kann, dürfte bekannt sein.

Auf der Südseite, begrenzt durch die Zürcherstrasse, zirkulieren täglich 15'000 bis 25'000 Motorfahrzeuge.

Auf der Ostseite befindet sich der Hauptbahnhof, wo nach unseren Erkundigungen täglich 452 Personen- und Güterzüge ein- und ausfahren.

Auf der Nordseite wird das Neuwiesen-Quartier durch die Wülflingerstrasse begrenzt. Derzeit ist hier der Verkehr infolge der Bauarbeiten an der Unterführung behindert. Nach unseren Zählungen fahren hier täglich zwischen 10'000 bis 20'000 Fahrzeuge stadtein- und -auswärts.

Mitten durch das Quartier verläuft aber auch noch die Neuwiesenstrasse, die ebenfalls starken Verkehr aufweist.

Eine kürzlich vorgenommene Verkehrszählung beim Lichtsignal Neuwiesen- / Schützenstrasse ergab folgende Frequenzen:

Mittwoch, 14. Februar 1979: 15'600

Freitag, 16. Februar 1979: 15'100

Auf Grund der Erfahrungen in den von uns verwalteten Einkaufszentren ILLUSTER = 430 PP, USCHTER 77 = 220 PP, EFFI-MAERT, Effretikon = 230 PP, schätzen wir, dass

im Durchschnitt pro Tag 2'000 Autos das Parkhaus Neuwiesen benützen werden, wobei ungefähr je 1'000 Fahrzeuge über die Zürcher- und die Neuwiesenstrasse einfahren werden.

Die Verkehrszunahme bei diesen beiden Zufahrtsstrassen wird somit unter 10 % bleiben. Gerechterweise muss dieser Verkehrszunahme aber gegenübergestellt werden, dass heute im Gebiet Neuwiesen-, Schützen-Rudolf- und Gertrudstrasse zeitweise infolge mangels Parkplätzen Autos unnütz zirkulieren und in Stosszeiten die Strassen verstopfen. Mit der Eröffnung des 534 Parkplätze enthaltenden Parkhauses im Zentrum Neuwiesen werden diese unerfreulichen Verkehrsverhältnisse ohne Zweifel eine Verbesserung erfahren.

9. Die Initiative der Mietergruppe Winterthur

Gegen die von der Mietergruppe Winterthur eingereichte Initiative "Volksinitiative zum Schutze der Wohnungen vor Einkaufszentren und Verwaltungsbauten" wurde am 20. Juli 1978 von einigen Stimmbürgern Beschwerde beim Bezirksrat eingereicht. Der Bezirksrat musste hierauf die vom Stadtrat Winterthur auf den 24. September 1978 angesetzte Volksabstimmung vorsorglich verschieben.

Inzwischen hat der Regierungsrat des Kantons Zürich den Rekurs gutgeheissen, wie die nachfolgende Zeitungsnotiz aus dem "Landboten" vom 7. März 1979 bekanntgibt:

Rekursentscheid des Regierungsrates

«Neuwiesen-Initiative» widerspricht Bau- und Planungsgesetz

Volksabstimmung ist unzulässig

mitg. Der Regierungsrat hat einen Rekurs von sieben Stimmberechtigten aus Winterthur gutgeheissen, welche sich gegen die Anordnung der Volksabstimmung über die «Volksinitiative zum Schutze der Wohnungen vor Einkaufszentren und Verwaltungsbauten» gewandt hatten. Somit findet die Abstimmung nicht statt, die der Stadtrat Winterthur am 12. Juli 1978 beschlossen hat.

Zweck der am 2. April 1976 eingereichten Volksinitiative war es, die kommunale Bau- und Zonenordnung in Winterthur im Gebiet der Zürcher-, Neuwiesen-, Wülflinger- und Rudolfstrasse zu ändern. Unter anderem sollten nur Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in dieser Zone zugelassen werden, die der Versorgung des Quartiers und im weitem der Stadtbevölkerung dienen; die geschäftlichen Nutzungen wären durch eine obere Quadratmeterzahl beschränkt worden, wobei gleichzeitig dem einzelnen Betrieb eine maximale Fläche zugestanden werden sollte. Im weitem hätte der Anteil der Kleinwohnungen 30 Prozent nicht übersteigen dürfen. Für derartige Vorschriften im Rahmen der Bauordnung besteht im Planungs- und Baugesetz keine Ermächtigung; die Ziele der Initianten lassen sich auch nicht durch einen öffentlichen Gestaltungsplan verwirklichen, da die gesetzlichen Voraussetzungen für dessen Festsetzung nicht erfüllt wären. Die Initiative widerspricht also in mehreren Punkten eindeutig dem Planungs- und Baugesetz.

10. Die Aufträge an die Bauhandwerker

Mit der Inangriffnahme der Bauarbeiten können Aufträge an Bauhandwerker und Lieferanten in der Höhe von rd. Fr. 75 Millionen vergeben werden. Diese grossen Aufträge verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Branchen:

	<u>ca. Fr.</u>
1. Baumeisterarbeiten / Aushub	27,0 Mio
2. Heizung / Sanitär	5,0 Mio
3. Schreiner / Glaser	4,5 Mio
4. Elektr. Installationen	3,0 Mio
5. Lüftung / Klima	2,0 Mio
6. Techn. Anlagen / Lifte / Rolltreppen	2,0 Mio
7. Metallbau / Schlosser	2,0 Mio
8. Bodenbeläge	1,0 Mio
9. Gipserarbeiten	1,0 Mio
10. Malerarbeiten	1,3 Mio
11. Flachdach / Spengler	1,2 Mio
12. Strasse / Zufahrten / Umgebung	1,5 Mio
13. Diverses	<u>4,5 Mio</u>

Total Baukosten ca. : Fr. 56,0 Mio

+ Einrichtung der Verkaufsräume durch
die Mieterschaft ca. Fr. 19,0 Mio

T O T A L A U F T R A E G E : ca. Fr. 75,0 Mio
=====

Die Bauherrschaft wird bei der Vergebung der Aufträge nach Möglichkeit die ortsansässigen Bauhandwerker und Lieferanten berücksichtigen.

Bekanntlich hat die Baubranche unter der Rezession besonders hart zu leiden. Die Bauherrschaft leistet mit dem Neubau einen bedeutenden Beitrag an die Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Stadt Winterthur und in der Region und bringt vielen Betrieben willkommene Beschäftigungsmöglichkeiten und Verdienst.

11. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze

Nach Inbetriebnahme werden im ZENTRUM NEUWIESEN
schätzungsweise

600 Personen

arbeiten, wovon ca. 300 Personen im Bürotrakt, der
mehrheitlich von der WINTERTHUR-Versicherung für
Büro- und Schulungszwecke belegt werden wird.

Unter Berücksichtigung der Vergrößerung der bereits
bestehenden Betriebe und der Ansiedlung neuer Geschäfte
werden voraussichtlich

ca. 250 neue Arbeitsplätze

geschaffen.

12. Neue Zusammensetzung der Bauherrschaft

Per 1. Januar 1979 ist in der Bauherrschaft eine Aenderung eingetreten. Anstelle der Firmen Mobag und Lerch ist neu Robert Heuberger, Inhaber der SISKAG Immobilien AG, Winterthur, beteiligt.

Die Eintragung der neuen Besitzesverhältnisse ins Grundbuch bringt der Stadt Winterthur Handänderungssteuern von insgesamt Fr. 290'000.- ein.

Das Bauvorhaben wird seit 1. Juli 1978 mit einem alles umfassenden Baumanagement-Vertrag von der SISKAG Immobilien AG, Winterthur, betreut.

Die SISKAG, die kürzlich ihr 25-jähriges Bestehen feierte, hat langjährige Erfahrung in der Erstellung, Vermietung und Verwaltung von Einkaufszentren.

Die von der SISKAG verwalteten Zentren ILLUSTER und USCHTER 77 in Uster sowie das Zentrum "Effi-Märt" in Effretikon haben sich gut entwickelt und erfreuen sich - wie die Umsatzzahlen beweisen - steigender Beliebtheit bei den Konsumenten.

13. Das konsumentenfreundliche Zentrum

Bei all unseren Ueberlegungen hinsichtlich

- Redimensionierung
 - Kaufkraftabwanderung
 - Konkurrenzierung
 - bauliche Gestaltung
 - Umsatzerwartungen
 - Parkplätze
 - Verkehrszunahme
 - Immissionen
 - Vergebung von namhaften Aufträgen und
 - Schaffung neuer Arbeitsplätze
- usw.

dürfen wir aber unsere Konsumenten nicht vergessen.

Der Konsument hat ein Anrecht auf

- vielfältiges Angebot an Waren und Dienstleistungen
 - Vergleichsmöglichkeiten
 - zentrale Lage
 - gute Erschliessung zu Fuss, mit Bus oder Bahn
 - bequeme Parkierung
 - reibungslose An- und Auslieferung
- usw.

Es ist daher unsere Aufgabe, dafür zu sorgen, dass im ZENTRUM NEUWIESEN den berechtigten Wünschen der Konsumenten in möglichst hohem Masse entsprochen werden kann.

Einkaufszentren bleiben Kaufkraftmagnete

Weiterhin überdurchschnittliche Umsatzentwicklung

Bti. Die Leitung des *Shopping Centers Spreitenbach* (SCS) — der ersten schweizerischen Einrichtung dieser Art — pflegt auf die zur Tradition gewordene Pressekonferenz hin jeweils die Umsatz- und Produktivitätszahlen der grösseren Schweizer Einkaufszentren zusammenzustellen (vgl. Tabelle). Aus den Zahlen für das vergangene Jahr geht eindeutig hervor, dass diese Angebotsform im Vergleich zur gesamtschweizerischen Umsatzentwicklung weitere Bruchteile des Marktvolumens für sich gebucht hat. Für **Thomas Fehr**, Verwaltungsratspräsident der Betriebsgesellschaft für das SC Spreitenbach, ist die seit Jahren überdurchschnittlich gute Entwicklung der Schweizer Zentren — von Ausnahmen abgesehen — der Beweis dafür, dass diese hierzulande nun seit neun Jahren etablierte Verkaufsform einem *echten Bedürfnis* entspricht.

Die Grundlage für diesen Erfolg bildet die *Motorisierung* breiter Bevölkerungsschichten, wenngleich die Schweizer Zentren — im Gegensatz zu vielen ausländischen Beispielen — weniger isoliert «auf der grünen Wiese», sondern teilweise unmittelbar bei Wohnsiedlungen liegen. Eine mitentscheidende Rolle im Konkurrenzkampf spielt heute laut Fehr der verfügbare *Parkraum*. So bietet heute — gemäss seinem Beispiel — der Zürcher City-Stadtteil I insgesamt 4032 fast ausschliesslich zeitlich beschränkte und teils recht teure Parkfelder an, wogegen die vier grösseren Einkaufszentren des Zürcher Einzugsgebietes (SCS, Tivoli, Glatt, Seedamm) zusammen mehr als das Doppelte, nämlich 9800 zeitlich unbeschränkte Gratisparkplätze, zur Verfügung stellen. Die Existenzberechtigung dieser Zentren zeige sich auch durch die Andersartigkeit wohnbaulichen Wachstums in den

Umsatzentwicklung von grösseren Schweizer Einkaufszentren¹

Zentrum	Bruttofläche 1000'	Gesamtumsatz in Mio. Fr.		Umsatzveränderung in %		Flächenproduktivität Fr./m ² brutto	
		1977	1978	1977	1978	1977	1978
Balexert, Genf	20,5	155,9	157,3	5,6	0,9	7605	7673
SC Spreitenbach	23,5	175,1	180,0	4,5	2,8	7296	7660
Uschter 77, Uster	5,4	34,2	36,2	—	5,8	6333	6704
Telli Aarau	5,7	33,4	36,4	—	8,9	5860	6386
Illuster, Uster	11,0	67,0	69,1	—	3,1	6090	6282
Glatt, Wallisellen	52,0	280,0	294,0	15,7	5,0	5385	5654
Pizol-Park, Sargans	17,0	87,9	89,6	7,2	1,9	5170	5270
Shoppyländ, Schönbühl	29,0	147,5	152,4	12,2	3,3	5086	5255
Seedamm, Pfäffikon	16,0	72,6	78,7	5,2	8,4	4538	4919
Tivoli, Spreitenbach	28,0	110,0 ²	126,0 ²	22,2	14,5	3928	4500
Rheinpark, St. Margrethen	25,0	117,0	105,1	24,5	—10,2	4680	4204
Emmen	30,0	112,5	119,1	11,4	5,8	3750	3970
Serfontana, Chiasso	16,3	41,2	42,1	52,6	2,2	2528	2583

¹ Basisdaten zusammengestellt von der Betriebsgesellschaft für das Shopping Center Spreitenbach AG, ohne Gewähr

² Schätzung