

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Mitsprache der Wülflinger Bevölkerung bei der Neugestaltung des Wülflinger Dorfkerns, eingereicht von den Gemeinderäten J. Lisibach (SVP), M. Stutz (SD), F. Landolt (SP) und Gemeinderätin B. Günthard Fitze (EVP)

Am 15. Juni 2009 reichten die Gemeinderäte Josef Lisibach (SVP), Marcel Stutz (SD) und Felix Landolt (SP) sowie Gemeinderätin Barbara Günthard Fitze (EVP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

„Wie den Medien zu entnehmen war und aufgrund der Aussagen des Stadtrates beim Wülflinger Forum, soll der Dorfkern von Wülflingen aufgewertet werden. In diesem Zusammenhang wurde bisher erst das Gebiet um den sog. Eulachpark genannt. Der Planungssperimeter muss aber erweitert werden und die Wülflingerstrasse (im Dorfkern) und den Lindenplatz ebenfalls umfassen. Einerseits ist der Lindenplatz ein stark frequentierter Knotenpunkt verschiedener Verkehrsteilnehmerinnen und –teilnehmer und andererseits fehlen Parkplätze für das örtliche Gewerbe. Um ein bestmögliches Resultat zu erzielen, ist es deshalb nötig, die Bewohnerinnen und Bewohner von Wülflingen aktiv in die Planung miteinzubeziehen und zwar nicht nur an einer öffentlichen Veranstaltung, sondern mit einer in Wülflingen wohnenden Vertretung in der Planungsgruppe.

In diesem Zusammenhang stellen wir dem Stadtrat folgende Fragen:

- 1. Wie ist der momentane Planungssperimeter um den Eulachpark?*
- 2. Nach welchen Kriterien werden die Parkplätze für das Gewerbe sichergestellt?*
- 3. Wie weit sind die Verhandlungen mit den umliegenden Besitzern gediehen?*
- 4. Wie stellt sich die bisherige Planungsgruppe zusammen?*
- 5. Ist der Stadtrat nicht auch der Ansicht, dass eine örtliche Vertretung der Wülflinger Bevölkerung in die Planung miteinbezogen werden sollte?*
- 6. Wie ist der Planungszeitplan, wann ist mit konkreten Ergebnissen zu rechnen?“*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

1. Forum Wülflingen

Am 17. März 2009 fand ein öffentliches Forum in Wülflingen mit dem Stadtrat statt. In diesem Rahmen hat der Stadtrat ausführlich über die bisherige Planung, den Stand und das weitere Vorgehen, den Wülflinger Dorfkern betreffend, orientiert.

2. Komplexe Ausgangslage

In den siebziger Jahren fiel das städtische Restaurant Frohsinn einer Feuersbrunst zum Opfer. Das benachbarte Gebäude Wülflingerstrasse 261/263, das einige Zeit zuvor von Herrn Bruno Stefanini und dem Baugeschäft Wülflingen (heute BW Holding AG) als Abbruchobjekt erworben worden war, blieb verschont. Nach dem Brand wurde das Frohsinnareal als Parkplatz hergerichtet. Es wird seither als solcher genutzt. In den achtziger Jahren brannte der

Ökonomieteil der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263 nieder. Er wurde von den Eigentümern nicht wieder aufgebaut. Der ungenutzte Wohnteil verfiel zunehmend.

Das Wohnhaus ist im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten enthalten. Aus Sicherheitsgründen und wegen der beabsichtigten Umnutzung des gesamten Areals zwischen Wülflingerstrasse und Eulach, beschloss der Stadtrat, das Objekt aus dem Inventar zu entlassen und den Abbruch freizugeben. Ein dagegen vom Zürcher Heimatschutz erhobener Rekurs ist noch hängig; anlässlich der Augenscheinsverhandlung vor Baurekurskommission haben sich der damalige Präsident des Zürcher Heimatschutzes und die damalige Präsidentin der Heimatschutzgesellschaft Winterthur mit dem Rechtsvertreter der Stadt darauf geeinigt, den Rekurs zurückzuziehen, wenn im Studienauftrag für die Neugestaltung des Areals den beauftragten Architekten für die Gewährleistung einer kernzonengerechten Überbauung die Erhaltung (oder der Abbruch) des Wohnhauses freigestellt würde und der Heimatschutz im Beurteilungsgremium durch einen Fachpreisrichter vertreten wäre. Einen Abbruch des Gebäudes "auf Vorrat" lehnte der Heimatschutz entschieden ab. Das Gebäude wurde auf Geheiss der Baubehörde wintersicher gemacht, so dass von ihm momentan keine Gefährdung Dritter ausgeht.

Zurzeit laufen die Verhandlungen zwischen den beiden privaten Grundeigentümern, dem Migros Genossenschaftsbund Ostschweiz und der Stadt über eine vertragliche Grundlage für die Vorbereitung und Realisierung der Überbauung und Neugestaltung des Frohsinnareals. Angelpunkt der geplanten Umnutzung und Überbauung des Areals sind ein Migrosmarkt als Ersatz des bestehenden Verkaufsgeschäfts am Lindenplatz sowie ein öffentlicher Platz im Nahbereich der Eulach.

3. Gestaltungsprojekt "Eulachpark" bleibt schubladisiert

Das ursprüngliche Projekt "Eulachpark", welches eine Aufhebung des Parkplatzes auf dem Frohsinnareal und eine Gestaltung des öffentlichen Freiraumes zwischen der Wülflinger- und der Eulachstrasse vorsah, wird nicht mehr aus der Schublade genommen. Es hat sich schon im Einwendungsverfahren gezeigt, dass das Projekt kaum mehrheitsfähig wäre. Speziell gegen die Aufhebung der Parkplätze wurden im Rahmen des Einwendungsverfahrens mehrere Einwendungen – vorwiegend aus Gewerbekreisen – eingereicht. Ausserdem haben sich Mängel am Projekt gezeigt und die Ausgangslage ist massgeblich anders als vor 10 Jahren.

So wurde beispielsweise die Möglichkeit geschaffen, auch die Spenglerei Lyner und die Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263 in die Arealentwicklung miteinzubeziehen. Die Stadt hat in Gesprächen und Verhandlungen seit 2007 versucht, mit Herrn Stefanini, der BW Holding AG und weiteren wichtigen Grundeigentümerinnen eine gemeinsame Absichtserklärung zur Entwicklung des Areals zu erreichen.

4. Entwicklung Frohsinn-Areal

4.1 Ziel der Arealentwicklung

Ziel der Arealentwicklung ist eine qualitativ hochstehende, kernzonengerechte, wirtschaftliche Überbauung des Frohsinnareals unter Wahrung der öffentlichen Interessen, insbesondere an einer Aufwertung des Eulachraums mit Nutzungen, die der Zentrumsfunktion des Wülflinger Ortskerns entsprechen und einen Beitrag zu einer optimalen Quartiersversorgung leisten. Dazu gehören ein Wohnkomplex, zum Beispiel auch für ältere und betagte Menschen, Parkplätze für Wohnende, Arbeitende und Einkaufende, Einkaufsmöglichkeiten, Gestaltung eines Dorfplatzes und eines Quartiertreffpunkts. Es soll eine kernzonengerechte

Überbauung werden. Es ist das erklärte Ziel des Stadtrates, im Frohsinn-Areal eine Lösung hervorzubringen, die den Bedürfnissen der Wülflinger Bevölkerung entgegenkommt.

4.2 Perimeter der Arealentwicklung



(Quelle: Landbote 4.4.2009)

Wie bereits am Forum vom Vorsteher des Departements Bau dargelegt, möchte der Stadtrat das viel ruhigere Frohsinnareal zum attraktiven Zentrum von Wülflingen entwickeln und nicht den Lindenplatz. Dies aus folgenden Gründen:

- Der Lindenplatz wird immer auch ein Verkehrsknotenpunkt sein und die Aufhebung der Parkplätze auf dem Lindenplatz dürfte sich als eine praktisch unlösbare Knacknuss erweisen.
- Mittelfristig soll vor allem der Verkehr von der Riedhofstrasse besser an die Salomon-Hirzel-Strasse angebunden werden. Damit wird es weniger attraktiv, mit dem Auto von der Riedhofstrasse Richtung Stadt oder Richtung Härti über das Zentrum und den Lindenplatz zu fahren. Wülflingen ist der einzige Stadtteil Winterthurs, welcher mit der Salomon-Hirzel-Strasse eine eigentliche Umfahrung des Dorfzentrums hat. Dieser Vorteil kann damit besser genutzt werden.
- Gemäss Stadtpolizei kam es in den letzten 5 Jahren beim Lindenplatz zu ca. 4 Unfällen pro Jahr. Die Unfallfolgen waren eher leicht. Der Lindenplatz ist demnach kein Unfallschwerpunkt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit besteht deshalb kein Handlungsbedarf.
- Die Stadt Winterthur ist eine Finanzausgleichsgemeinde und muss besonders sorgsam und zurückhaltend mit ihren finanziellen Mitteln umgehen. Der Stadtrat möchte deshalb die vorhandenen finanziellen Mittel und personellen Ressourcen in Wülflingen für Projekte einsetzen, deren Nutzen höher ist, wie beispielsweise die Knotensanierungen auf der Salomon-Hirzel-Strasse oder eben die Entwicklung des Frohsinnareals.

Zum heutigen Zeitpunkt gehört eine Neugestaltung des Lindenplatzes für den Stadtrat auch in Anbetracht des reichhaltigen Investitionsprogramms (inkl. eines neuen Schulhauses im Niderfeld für 23 Mio. Franken) und den zu erwartenden finanziellen Problemen der Stadt zum Wunschbedarf.

4.3 Stand der Arealentwicklung

Am Forum wurde informiert, dass die anvisierte Absichtserklärung noch nicht unterschrieben sei, doch sei man zuversichtlich, dass eine gute Lösung in Sicht sei. Am 4. April 2009 titelte sodann der Landbote, dass die Stadt und Herr Stefanini vor dem Durchbruch stünden und dass Herr Stefanini die Wülflinger weiter träumen lasse. Am 7. April liess sodann Herr Stefanini ausrichten, dass er den Vertrag zuerst noch genau prüfen müsse, bevor er ihn unterschreiben werde. Leider konnte die Absichtserklärung bis heute nicht unterschrieben werden. Der Stadtrat wird jedoch weiterhin über den Weg der Gespräche versuchen, die für das Zentrum von Wülflingen wichtige Entwicklung voranzutreiben.

Zur Frage 1:

„Wie ist der momentane Planungssperimeter um den Eulachpark?“

Der Planungssperimeter umfasst die im Plan unter Ziffer 4.2 hervorgehobenen Liegenschaften zwischen der Wülflingerstrasse und der Eulach inkl. der Liegenschaft Spenglerei Lyner und der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263. Die von der Fragestellerin und den Fragestellern gestellte Forderung nach einer Erweiterung des Planungssperimeters auf die Wülflingerstrasse und den Lindenplatz hält der Stadtrat aus den unter 4.2 dargelegten Gründen für nicht zweckmässig.

Zur Frage 2:

„Nach welchen Kriterien werden die Parkplätze für das Gewerbe sichergestellt?“

Das Programm für den Planungswettbewerb liegt noch nicht vor. Die Anzahl resp. eine Bandbreite der Parkplätze wird nach Massgabe der planungs- und baurechtlichen Bestimmungen im entsprechenden Wettbewerbsprogramm vorgegeben. Es ist daran zu erinnern, dass das nahe gelegene Verkaufsgeschäft von Coop über insgesamt 120 Parkplätze verfügt, die auch dem Zentrum von Wülflingen zu gute kommen.

Zur Frage 3:

„Wie weit sind die Verhandlungen mit den umliegenden Besitzern gediehen?“

Die Stadt und die beiden Eigentümer der Liegenschaft Wülflingerstrasse 261/263 sind sich im Grundsatz über das weitere Vorgehen einig. Eine vertragliche Regelung unter Einbezug des Migros Genossenschaftsbundes wird ausgehandelt. Der Einbezug weiterer Grundeigentümer steht im heutigen Zeitpunkt aus verschiedenen Gründen (z.B. unterschiedliche Auffassungen über den Wert der allenfalls einzubeziehenden Liegenschaften) nicht mehr zur Diskussion.

Zur Frage 4:

„Wie stellt sich die bisherige Planungsgruppe zusammen?“

Es gibt noch keine Planungsgruppe. Die Verhandlungen für eine vertragliche Grundlage für die Arealentwicklung werden durch den Vorsteher des Departements Bau und den Bausekretär geführt. Im Rahmen dieser vertraglichen Grundlage werden die Parteien die Stadt mit der Durchführung einer Projektierungskonkurrenz für die Neugestaltung und Überbauung des Areals beauftragen. Die Federführung wird dem Amt für Städtebau übertragen werden.

Zur Frage 5:

„Ist der Stadtrat nicht auch der Ansicht, dass eine örtliche Vertretung der Wülflinger Bevölkerung in die Planung miteinbezogen werden sollte?“

Eine Vertretung der Wülflinger Bevölkerung im Beurteilungsgremium – z. B. als Experten mit bester Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten und Bedürfnisse – ist sinnvoll. Eine ähnliche Lösung hat sich z. B. bei der Durchführung der Projektierungskonkurrenz für die Grossüberbauung der L+B HGV AG in Oberseen bewährt. Der Wülflinger Bevölkerung wird es obliegen, sich auf eine Zweiervertretung mit entsprechender Befugnis zu einigen.

Zur Frage 6:

„Wie ist der Planungszeitplan, wann ist mit konkreten Ergebnissen zu rechnen?“

Es kann zur Zeit noch kein verbindlicher Planungszeitplan gemacht werden, da die vertraglichen Voraussetzungen für die Zusammenarbeit bei der Arealentwicklung noch nicht gegeben sind.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder