

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Steuerung und Einflussnahme auf den Gestaltungsplan in der QEZ Talgut, eingereicht von den Gemeinderäten/in J. Würigler (SP), N. Sabathy (CVP), L. Banholzer (EVP) und D. Berger (Grüne/AL)

Am 16. November 2009 reichte Gemeinderat Jack Würigler namens der SP-Fraktion, Gemeinderat Niklaus Sabathy, namens der CVP-Fraktion, Gemeinderätin Lilian Banholzer, namens der EVP-Fraktion, und Gemeinderat David Berger, namens der Grünen/AL-Fraktion mit 35 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

"Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Winterthur umschreibt die Quartiererhaltungszone Talgut wie folgt: "Zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit flachem Satteldach stehen parallel oder senkrecht zu den Strassen. Zwischen den langen, schmalen Baukuben befinden sich offene Freiräume ohne Abschränkungen." (Zitat) Unter der Anleitung der Gruppe für Stadtgestaltung wird ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, der von diesen Vorschriften offensichtlich abweicht. Der Gestaltungsplan wird damit in jedem Falle dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Die am 10. Juli 2009 vorgestellten Siegerprojekte des Ideenwettbewerbes lassen einige Punkte offen und es ist unklar, wie diese in den Gestaltungsplan einfliessen. Der Stadtrat wird deshalb gebeten folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Ist der Stadtrat willens auf den in Ausarbeitung befindlichen Gestaltungsplan so Einfluss zu nehmen, dass der Gestaltungsplan auch massvolle Sanierungen und Erweiterungen der bestehenden Bauten/Strukturen ermöglicht und nicht nur der Abriss und der Neubau möglich sind?*
- 2. Gewährleistet der auszuarbeitende Gestaltungsplan, die Rücksichtnahme auf die angrenzenden Zonen, dies bezüglich Gebäudehöhe und Baudichte?*
- 3. Wird der Stadtrat auf den Gestaltungsplan einwirken, dass diese Rücksichtnahme gewährleistet wird.*
- 4. Wird der Stadtrat darauf achten, dass im Rahmen des Gestaltungsplanes, die von der Stadt Winterthur am 10. Mai 1948, mittels Servitute auferlegte Zweckbestimmung auf dem Grundstück Kat. Nr. M1426, Salomon Bleuler Weg der Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser beizubehalten und festgeschrieben wird? Jede Änderung der Bauten auf diesem Grundstück einschliesslich solche der Zweckbestimmung, bedürfen aufgrund des klaren Wortlautes dieser Servitute der Zustimmung der Stadt Winterthur.*
- 5. Sieht der Stadtrat eine Möglichkeit, die zeitliche Umsetzung des Gestaltungsplanes bereits in diesem selber grob zu regeln und können bereits im Rahmen der Ausarbeitung einigermaßen verbindliche Etappen festgelegt werden? Mit einer Etappierung kann der Eingriff in ein bestehendes gewachsenes Quartier abgefedert werden. Der Entwurzelung der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner kann damit entgegengewirkt werden."*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

1. Bau- und Zonenordnung (BZO) / Raumplanung

Quartiererhaltungszonen (QEZ) sind gemäss Art. 34 BZO keine Schutzzonen und der Abbruch, die Sanierung, Erweiterung und Erneuerung von Gebäuden ist in ihnen grundsätzlich erlaubt. Bei Erneuerungen sind in einer QEZ auch Verdichtungen zulässig. Aus Sicht der

Raumplanung und aus ökologischen Gründen sind Verdichtungen in gut erschlossenen Zentren grundsätzlich besser, als die Zersiedelung der Landschaft.

2. Erneuerung des Wohnungsbestandes in Winterthur

Rund zwei Drittel der Wohnungen in Winterthur sind älter als 30 Jahre. Viele dieser Wohnungen genügen den gängigen Wohnungsbedürfnissen kaum mehr, sind nicht alters- und behindertengerecht und haben meistens auch einen überdurchschnittlich hohen Energieverbrauch. Im Bericht "Erneuerung des Wohnungsbestandes" vom April 2009 hat der Stadtrat den Erneuerungsbedarf analysiert und Massnahmen formuliert. Der Bericht ist auf www.stadtentwicklung.winterthur.ch einsehbar. Da die allermeisten Liegenschaften nicht im Eigentum der öffentlichen Hand sind, beschränken sich die Einflussmöglichkeiten des Stadtrates allerdings in den meisten Fällen darauf, günstige Rahmenbedingungen zu setzen. So will der Stadtrat vorteilhafte Erneuerungen privater Siedlungen unterstützen, wie etwa mit dem Planungsverfahren für die QEZ Talgut.

3. Erneuerung des Wohnungsbestandes im Quartier Talgut

Die vier Wohnbauträgerinnen (Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser, Wohnbaugenossenschaft Talgut, Heimstätten-Genossenschaft Winterthur und Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft) planen die Erneuerung ihrer Liegenschaften in der QEZ Talgut. Die bestehenden Bauten sind kleinräumig, nicht behindertengerecht, haben einen bescheidenen Ausbaustandard und sind energetisch unbefriedigend.

Die vier Eigentümerinnen haben sehr unterschiedliche zeitliche Ziele für die Umsetzung der Erneuerung ihrer jeweiligen Liegenschaften. Um die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu koordinieren, haben sie sich mit der Stadt Winterthur zusammengetan, die unterschiedlichen Ausgangslagen und Ansprüche abgestimmt und miteinander die Grundlagen für das weitere Vorgehen erarbeitet. Das Gebiet der QEZ Talgut gehört zu den schönen Quartieren, welche die "Gartenstadt Winterthur" ausmachen. Eine bauliche Veränderung ist deshalb sorgfältig zu planen. Das in Gang gesetzte koordinierte Vorgehen ist nicht nur eine gute Voraussetzung für die angestrebte Weiterentwicklung, sondern auch für deren sozialverträgliche Umsetzung. Da die vier Wohnbauträgerinnen beabsichtigen, die Erneuerungen in Etappen und über einen langen zeitlichen Horizont verteilt vorzunehmen, ist es möglich, dass Mieterinnen und Mieter während den sie betreffenden Bauphasen oder auf Dauer innerhalb des Quartiers verbleiben können. Es ist auch das Ziel der Eigentümerinnen, weiterhin zeitgemässe Wohnungen im unteren und mittleren Preisbereich anbieten zu können - was allerdings nur mit einer verdichteten Bauweise erreicht werden kann.

4. Städtebaulicher Ideenwettbewerb

In einem städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde die Entwicklung des gesamten westlichen Teils der QEZ Talgut überprüft. Aus raumplanerischer, ökologischer und ökonomischer Sicht ist eine Verdichtung wünschbar. Der Wettbewerb sollte zeigen, wie und wie weit Verdichtungen mit den Bedingungen einer QEZ gemäss der BZO vereinbar sind. Ziel der Aufgabe war die Erlangung einer überzeugenden Vision für eine nachhaltige Erneuerung des Wohnungsbestandes in Etappen. Es wurde eine städtebaulich vorzügliche Verteilung der Baumassen und eine Festlegung der Dichte verlangt, unter Beibehaltung der gebietsspezifischen Identität und der qualitätvollen Frei- und Grünräume.

Die Jury hat am 18. Dezember 2008 aus 33 Bewerbungen 15 Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten ausgewählt, die sich für die gestellte Aufgabe am besten qualifizieren

konnten. Die nächste Stufe des Verfahrens wurde anonym durchgeführt. Die Jury hat fünf Vorschläge zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Am 10. Juli 2009 hat das Departement Bau im Rahmen einer Medienkonferenz informiert. Vom 13. – 24. Juli 2009 waren die Arbeiten öffentlich ausgestellt. Die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Liegenschaften, der Quartierverein, die Quartierzeitung "Sprachrohr" und der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich wurden zur Präsentation der Arbeiten eingeladen. Der Jurybericht ist unter www.bau.winterthur.ch beim Amt für Städtebau einsehbar.

5. Weiterbearbeitung und Ausarbeitung privater Gestaltungsplan

Die fünf ausgewählten Teams werden in einer zweiten Stufe unter Federführung der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser ihre Vorschläge nach den Vorgaben der Jury überarbeiten und das Grundstück dieser Gesellschaft vertiefter betrachten. Das Verfahren ist zurzeit im Gang.

Anschliessend wird ein privater Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser soll als langfristige Grundlage die qualitätsvolle Entwicklung des ganzen Planungssperimeters sichern. Der private Gestaltungsplan muss dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden, da heute schon absehbar ist, dass damit von den Vorschriften der BZO abgewichen werden wird.

6. Petition des Mieterinnen- und Mieterverbands Winterthur

Am 9. Dezember 2009 hat der Mieterinnen- und Mieterverband Winterthur dem Stadtrat eine Petition "Quartiererhaltungszone Talgut: Jetzt müssen Alternativen zum Abriss geprüft werden" eingereicht. Der Stadtrat nimmt gegenüber dem Mieterinnen- und Mieterverband Winterthur gleichzeitig mit der Beantwortung dieser Interpellation Stellung.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

"Ist der Stadtrat willens auf den in Ausarbeitung befindlichen Gestaltungsplan so Einfluss zu nehmen, dass der Gestaltungsplan auch massvolle Sanierungen und Erweiterungen der bestehenden Bauten/Strukturen ermöglicht und nicht nur der Abriss und der Neubau möglich sind?"

Sanierungen und Erweiterungen der bestehenden Bauten sind gestützt auf die gültige Bauordnung heute schon zulässig. Dafür braucht es keinen Gestaltungsplan.

Der Gestaltungsplan dient der Rechtssicherheit der Grundeigentümerinnen untereinander und gegenüber der Nachbarschaft. Darüber hinaus ist es ein gutes Instrument, um die bauliche Entwicklung über einen langen Zeitraum zu koordinieren.

Zur Frage 2 und 3:

*"Gewährleistet der auszuarbeitende Gestaltungsplan, die Rücksichtnahme auf die angrenzenden Zonen, dies bezüglich Gebäudehöhe und Baudichte?
Wird der Stadtrat auf den Gestaltungsplan einwirken, dass diese Rücksichtnahme gewährleistet wird?"*

Ja. Die Rücksichtnahme auf die angrenzenden Überbauungen war Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe, ist Gegenstand der laufenden Weiterbearbeitung und wird auch im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung sein.

Zur Frage 4:

"Wird der Stadtrat darauf achten, dass im Rahmen des Gestaltungsplanes, die von der Stadt Winterthur am 10. Mai 1948, mittels Servitute auferlegte Zweckbestimmung auf dem Grundstück Kat. Nr. M1426, Salomon Bleuler Weg der Gesellschaft zur Erstellung billiger Wohnhäuser beizubehalten und festgeschrieben wird? Jede Änderung der Bauten auf diesem Grundstück einschliesslich solche der Zweckbestimmung, bedürfen aufgrund des klaren Wortlautes dieser Servitute der Zustimmung der Stadt Winterthur."

Zur Personaldienstbarkeit hat der Stadtrat im Rahmen der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage am 5. August 2009 ausführlich Stellung genommen (GGR-Nr. 2009/049). Die Personaldienstbarkeit vom 10. Mai 1948 war im Zusammenhang mit der Ausrichtung von Subventionen im Grundbuch eingetragen worden. Die mit der Personaldienstbarkeit verfolgten Ziele wurden mit der Festsetzung der Zonenplanung allgemeinverbindlich. Demzufolge ist diese Personaldienstbarkeit inzwischen wirkungslos und somit zu löschen.

Zur Frage 5:

"Sieht der Stadtrat eine Möglichkeit, die zeitliche Umsetzung des Gestaltungsplanes bereits in diesem selber grob zu regeln und können bereits im Rahmen der Ausarbeitung einigermaßen verbindliche Etappen festgelegt werden? Mit einer Etappierung kann der Eingriff in ein bestehendes gewachsenes Quartier abgefedert werden. Der Entwurzelung der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner kann damit entgegengewirkt werden."

Die Etappierung war schon Bestandteil des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und muss den Eigentümerinnen nicht mehr vorgeschrieben werden. Eine zeitliche Festlegung von einzelnen Etappen in einem privaten Gestaltungsplan ist nicht im Einflussbereich des Stadtrates. Offensichtlich haben die einzelnen Grundeigentümerinnen aber stark unterschiedliche zeitliche Realisierungsabsichten. Der private Gestaltungsplan soll die Eingriffstiefen – und somit die Auswirkungen auf die heutige Bewohnerschaft – offen lassen. Pinselrenovationen sind genauso zulässig wie umfassende Erneuerungen oder Ersatzneubauten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die vier Eigentümerinnen durch eine entsprechende Planung, Etappierung, Bereitstellung von Ersatzwohnungen und rechtzeitige Information in den einzelnen Projekten auf die bestehende Mieterschaft Rücksicht nehmen werden.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder