

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend städtisches Land im Teuchelweihergebiet: Stadt- und Verkehrsplanung?, eingereicht von den Gemeinderäten B. Zäch und F. Künzler (SP)

Am 26. Februar 2018 reichten die Gemeinderäte Benedikt Zäch und Fredy Künzler namens der SP-Fraktion mit 30 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«Im Zusammenhang mit dem vom Stadtrat vorgeschlagenen Verkauf von städtischem Land im Teuchelweiherareal (GGR-Nr. 2018.2), das drei Grundstücke im Gebiet Reitweg / Zeughausstrasse betrifft (Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858), stellen sich nicht nur grundsätzliche Fragen, die im Rahmen der Behandlung des Geschäfts zur Sprache kommen werden, sondern auch spezifische Fragen der Stadtentwicklung sowie der Verkehrsplanung im Gebiet des Gebiets Teuchelweiher / Reitweg / Zeughausareal.

2006 wurde eine Testplanung für das Gebiet erarbeitet, die es als strategisches Entwicklungsgebiet auswies. Nach der Ablehnung der Überbauung Zeughausareal durch das Volk am 22. September 2013 ist die planerische Entwicklung dieses Gebiet weitgehend zum Stillstand gekommen. Mit dem Landverkauf würde der Stadtrat jetzt ohne Not ein strategisches Stück städtisches Land aus der Hand geben.

Der Stadtrat wird daher eingeladen, folgende Fragen zu beantworten:

- 1. Was sind die aktuellen stadtplanerischen Konzepte für das Gebiet Teuchelweiher / Reitweg / Zeughausareal und in welcher Weise würden sie durch den geplanten Landverkauf tangiert?*
- 2. Erst vor eineinhalb Jahren, im Juni 2016, hat der Stadtrat ein Grundstück (Kat.-Nr. MA535) im Gebiet Reitweg erworben, um das städtische Land in diesem Gebiet zu arrondieren (Landbote vom 18. Juni 2016). Nun soll ein zentrales Stück davon verkauft werden. Wie erklärt der Stadtrat diese Kehrtwende und was hat er mit dem Rest des nicht zum Verkauf vorgesehenen Landes (Kat.-Nr. MA535) im Sinn?*
- 3. Ist die Stadt bereit, mit weiteren Nachbarn im Gebiet Reitweg / Zeughausstrasse in Verhandlungen betr. zusätzliche Grundstücks-Arrondierungen einzutreten?*
- 4. Wie ist der Stand betr. der im Richtplan eingetragenen Veloschnellroute im Gebiet Zeughausareal / Teuchelweiher und wann sind konkrete Resultate der Planung zu erwarten? Wie würden diese Pläne durch den Landverkauf tangiert?*
- 5. Wie ist der Stand des Vorhabens, im Gebiet Viehmarkt eine Freihaltezone für quartierbezogene Nutzungen einzurichten (stadträtliche Antwort auf die Schriftliche Anfrage GGR-Nr. 2017.21)? Inwiefern tangiert der geplante Landverkauf diese Pläne?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Der in vorliegender Interpellation angesprochene allfällige Verkauf von drei städtischen Grundstücken im Gebiet Reitweg / Zeughausstrasse an die Stella Vitalis Real Estate AG (GGR-Nr. 2018.2), welcher sich derzeit in der parlamentarischen Vorberatung befindet, kann unabhängig von spezifischen Fragen zur baulichen und verkehrlichen Entwicklung des Teuchelweiher-Gebietes insgesamt beurteilt werden. Die Erkenntnisse aus der von den Interpel-

lanten ebenfalls erwähnten Testplanung aus dem Jahr 2006 haben als übergeordneter Rahmen für alle möglichen Investoren im fraglichen Gebiet nach wie vor Gültigkeit. Dies trifft insbesondere auf das «Schollen-Konzept» zu, der zentralen Aussage im damals erarbeiteten «Städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungskonzept Zeughaus-Teuchelweiher». Dieses Konzept sieht vor, die räumlichen und nutzungsmässigen Qualitäten des heterogenen Gebietes kleinräumig aufzunehmen und weiter zu entwickeln. Das Gebiet wurde dazu in sehr unterschiedliche Teilgebiete aufgeteilt, charakterisiert als so genannte «Schollen», welche durch die «Netze» (Strassen, Wege und Bachläufe) voneinander abgegrenzt werden.

Trotz Ablehnung der Wohnüberbauung auf Teilen der «Scholle Zeughausareal» in der besagten Volksabstimmung im Jahr 2013, haben auf mehreren Schollen Entwicklungen stattgefunden oder stehen solche bevor, wie folgende Übersicht zeigt:

- «Scholle Teuchelweiherareal»: Realisierung Parkhaus, Aufhebung Parkplätze;
- «Scholle Viehmarkt»: Aufhebung Parkplätze, Verankerung quartierbezogene Nutzungen in der «Nutzungs- und Gebührenordnung Teuchelweiherplatz, Viehmarktplatz, Reitwegplatz»;
- «Scholle Büelrain»: Neubau Kantonsschule in Realisierung;
- «Scholle Obermühle»: Vorbereitung Realisierung neues Polizeigebäude;
- «Scholle Technikum»: kantonaler Masterplan, welcher einen Abbruch und Neubau zahlreicher Gebäude vorsieht, liegt vor.

Ein allfälliger Verkauf der Parzellen Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858 und die Realisierung eines Neubaus durch die Stella Vitalis Real Estate AG wäre mit dem «Schollen-Konzept» demnach grundsätzlich vereinbar und hätte keinen negativen Einfluss auf die Stadt- und Verkehrsplanung im vorliegend zur Diskussion stehenden Gebiet.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Was sind die aktuellen stadtplanerischen Konzepte für das Gebiet Teuchelweiher / Reitweg / Zeughausareal und in welcher Weise würden sie durch den geplanten Landverkauf tangiert.»

Neue stadtplanerische Konzepte liegen keine vor. Als Richtschnur für die Entwicklung haben die Erkenntnisse aus der Testplanung aus dem Jahr 2006, festgehalten im vorerwähnten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklungskonzept Zeughaus-Teuchelweiher, unverändert Gültigkeit.

Die von einem allfälligen Verkauf betroffenen Grundstücke liegen im nördlichsten Teilbereich der «Scholle Reitweg/Kehracker». Gemäss Entwicklungskonzept soll an diesem Ort nach Möglichkeit ein kräftiger baulicher Akzent gesetzt werden, um ein «Wegfliessen» des Raumes zu verhindern. Da die Investorin bei einer Zustimmung des Grossen Gemeinderates zum beabsichtigten Landverkauf mittels Gestaltungsplan eine Bebauung mit hoher Ausnutzung realisieren will, wäre die vorgesehene Nutzung der Parzellen somit im Sinne des Konzepts. Gemäss einer öffentlich beurkundeten Entwicklungsvereinbarung, die beim Zustandekommen des Landverkaufs in Kraft tritt, ist die Stella Vitalis Real Estate AG als Investorin zudem verpflichtet, gesamthaft maximal 300 000 Franken für die Gestaltung der nicht bebaubaren Restfläche nördlich der Eulach im städtischen Besitz (Teilfläche der Parzelle ST 7915) sowie an die Aufwertung des Eulachraumes zwischen Reitweg und Zeughausstrasse zu bezahlen.

Zur Frage 2:

«Erst vor eineinhalb Jahren, im Juni 2016, hat der Stadtrat ein Grundstück (Kat.-Nr. MA535) im Gebiet Reitweg erworben, um das städtische Land in diesem Gebiet zu arrondieren (Landbote vom 18. Juni 2016). Nun soll ein zentrales Stück davon verkauft werden. Wie erklärt der Stadtrat diese Kehrtwende und was hat er mit dem Rest des nicht zum Verkauf vorgesehenen Landes (Kat.-Nr. MA535) im Sinn?»

Der Stadtrat sah auf dem Reitwegareal ursprünglich ein Projekt für Wohnen im Alter im höheren Preissegment vor. Der Konradhof als praktisch einziger Anbieter in diesem Preissegment hatte zu diesem Zeitpunkt längere Wartelisten. Namhafte Anbieter in diesem Bereich unterbreiteten der Stadt damals auf Anfrage hin konkrete Vorschläge für eine Projektrealisierung. Angedacht war, zusammen mit einem benachbarten Grundeigentümer einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Nachdem sich dieser Nachbar vom Projekt zurückzog, scheiterte das Vorhaben. Mit Stella Vitalis bietet sich an diesem Standort nun aktuell ein verlässlicher und erfahrener Partner für die Realisierung zentral gelegener Alterswohnungen mit Service an. Vor diesem Hintergrund beantragt der Stadtrat dem Grossen den Verkauf der besagten städtischen Parzellen Kat.-Nr. MA531, MA532 und MA1858.

Als sich die Gelegenheit bot, das zentral gelegene Grundstück Kat.-Nr. MA 535 zu kaufen, hat die Stadt Winterthur diese wahrgenommen. Das dazugehörige Gebäude Reitweg 12 ist als Inventarobjekt kommunal inventarisiert. Es wurde sanft saniert und dem Wohnungsmarkt zugeführt. Mit dem Zukauf dieses Grundstücks kann die Stadt Winterthur ihre Interessen in diesem Gebiet verstärkt wahrnehmen und dessen Aufwertung aktiv mitgestalten.

Zur Frage 3:

«Ist die Stadt bereit, mit weiteren Nachbarn im Gebiet Reitweg / Zeughausstrasse in Verhandlungen betr. zusätzliche Grundstücks-Arrondierungen einzutreten?»

Wenn sich die Gelegenheit bietet, ist die Stadt Winterthur jederzeit bereit, in Verhandlungen betreffend zusätzlicher Grundstücks-Arrondierungen einzutreten. In der Vergangenheit wurden bereits Kontakte zu den benachbarten Grundeigentümern gepflegt. Im Vordergrund stand dabei – wie vorstehend erwähnt – eine gemeinsame Gebietsentwicklung, die zum damaligen Zeitpunkt aber aufgrund unterschiedlicher Vorstellungen nicht realisiert werden konnte.

Zur Frage 4:

«Wie ist der Stand betr. der im Richtplan eingetragenen Veloschnellroute im Gebiet Zeughausareal / Teuchelweiher und wann sind konkrete Resultate der Planung zu erwarten? Wie würden diese Pläne durch den Landverkauf tangiert?»

Bisher sind noch keine Planungsarbeiten für die betreffende Veloschnellroute erfolgt. Die städtische Verkehrsplanung beabsichtigt aber, diesen Abschnitt der Veloschnellroute mit einer Breite von 4.80 Meter gemäss kantonaler Vorgabe bis Ende 2018 planerisch zu konkretisieren.

Der Richtplaneintrag ist von der Bewilligungsbehörde – unabhängig von den Besitzverhältnissen – bei allen Bauprojekten an diesem Standort im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beachten. Für den Fall einer Zustimmung des Grossen Gemeinderates zum Landverkauf an die Stella Vitalis Real Estate AG, ist in der öffentlich beurkundeten Entwicklungsvereinbarung und im Kaufvertrag unter anderem auch explizit festgehalten, dass die Investorin die Veloverbindung im Bereich der betreffenden Grundstücke im Rahmen des Projektes realisieren und anschliessend unentgeltlich an die Stadt abtreten muss.

Zur Frage 5:

«Wie ist der Stand des Vorhabens, im Gebiet Viehmarkt eine Freihaltezone für quartierbezogene Nutzungen einzurichten (stadträtliche Antwort auf die Schriftliche Anfrage GGR-Nr. 2017.21)? Inwiefern tangiert der geplante Landverkauf diese Pläne?»

Der Stadtrat hat in seiner Antwort auf die schriftliche Anfrage betreffend Viehmarkt fürs Quartier! (GGR-Nr. 2017.21) festgehalten, es bestehe momentan keine Absicht, im Gebiet Viehmarkt eine Freihaltezone für quartierbezogene Nutzung einzurichten. Da sich an der Ausgangslage nichts verändert hat, gilt die damalige Stellungnahme des Stadtrates unverändert, weshalb sie an dieser Stelle im Wortlaut wiederholt wird (GGR-Nr. 2017.21, S. 3, Antwort auf Frage 2): *«Unter städtebaulichen und freiräumliche Aspekten möchte sich der Stadtrat vor derhand alle planerischen Optionen für diese Freifläche offenhalten, was gegen deren Umzonung von einer viergeschossigen Wohnzone W4G in eine Erholungszone spricht. Eine solche hätte zur Folge, dass nur noch Infrastrukturbauten bzw. -anlagen mit einem direkten Bezug zur Nutzung des Viehmarktplatzes möglich wären. Eine derartige Einschränkung des Handlungsspielraums ist aus Sicht des Stadtrats jedenfalls zum aktuellen Zeitpunkt nicht zweckmässig. Hinzu kommt, dass es sich beim Viehmarktplatz um eine städtische Parzelle handelt und zudem keine Überbauungsabsichten bestehen. Darum ist die bereits seit Jahren gegebene Qualifikation als W4G-Zone nicht als Vorgabe für die tatsächliche langfristige Nutzung dieses Grundstücks zu sehen. Die Freihaltung des Platzes für quartierbezogene Nutzungen ist darüber hinaus in der neuen Nutzungs- und Gebührenordnung explizit verankert.»* Abschliessend ist festzuhalten, dass es zwischen der Nutzung und Zonierung des Viehmarktes und den Besitzverhältnissen beziehungsweise der Nutzung der fraglichen Parzellen (MA 531, MA 532, MA 1858) keinen direkten Zusammenhang gibt.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon