

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend «Zwischennutzungen in Winterthur», eingereicht von den Gemeinderäten Ph. Weber (SP) und R. Hugentobler (Grüne/AL)

Am 28. Juni 2021 reichten die Gemeinderäte Philippe Weber namens der SP-Fraktion und Roman Hugentobler namens der Fraktion Grüne/AL mit 30 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«Zwischennutzungen von städtischen und privaten Liegenschaften sind für die kulturelle und kreative Vielfalt einer Stadt wichtig. Aus diesem Grund wurden Zwischennutzungen auch als Schwerpunkt für die laufende Legislatur definiert.

Viele Beispiele in Winterthur können als Erfolgsgeschichten aufgelistet werden. Das Paradebeispiel ist sicher der «Lagerplatz» auf dem Sulzer-Areal Stadtmitte dank einer nicht (nur) Rendite-orientierten Eigentümerin, die vielfältigen Nutzungen der ehemaligen Zeughäuser oder das Depot Deutweg an der Tösstalstrasse, das jedoch demnächst einer Neuüberbauung weichen muss.

*Der Bedarf an Freiraum manifestiert sich auch bei Hausbesetzungen, die allerdings oft mit viel Stress und Unverständnis für Behörden, Eigentümer*innen wie Besetzer*innen verbunden sind. Es ist daher wichtig und sinnvoll, dass die Stadt solche Freiräume rechtzeitig bereitstellt oder vermittelt, damit die Nutzung im legalen Rahmen erfolgen kann. Solche Nutzungen sind überaus vielfältig: Ateliers der Kreativ-Wirtschaft, Startups & Innovationstreiber, Asylzentren, Gastronomie, Pop-Up-Läden, Konzerte, Parties, Übungsräume, Hackerspace, Unterrichtsräume für selbstverwaltetes Lernen, Quartier-Aktivitäten und vieles mehr bereichern unser soziales und kulturelles Leben.*

Um dem temporären und oft auch kurzfristigen Charakter einer Zwischennutzung gerecht zu werden, ist es erforderlich, dass geeignete Räumlichkeiten frühzeitig identifiziert und kommuniziert werden.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

- 1. Welche Zwischennutzungen sind in den letzten Jahren in Gebäuden in der Stadt erfolgt? Weshalb wurden sie aufgegeben oder beendet?*
- 2. Welche Gebäude befinden sich aktuell in einer Zwischennutzung?*
- 3. Was hat die Stadt in der laufenden Legislatur zur Förderung von Zwischennutzungen unternommen und wie beurteilt sie das Ergebnis?*
- 4. Bei welchen Gebäuden oder Grundstücken in städtischer oder privater Hand ist eine künftige Zwischennutzung möglich?*
- 5. Gibt es aktuell private Grundbesitzer*innen, die Interesse an Zwischennutzungen zeigen? Wie kann die Stadt eine Vermittler-Rolle übernehmen?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Die fortgesetzte Globalisierung der Wirtschaft, der demografische und strukturelle Wandel in der Gesellschaft und zunehmend kürzere Nutzungszyklen von Liegenschaften führen immer wieder zu Leerständen und Brachflächen, welche Fragen zu temporären Nutzungsformen aufwerfen. Vor diesem Hintergrund sind Zwischennutzungen heute ein aktuelles Thema in der Stadtentwicklung. Dabei sind Zwischennutzungen sehr vielfältig; sie unterscheiden sich unter anderem in Nutzungsart sowie -durchmischung, verfolgtem Ziel und Öffentlichkeitsgrad. Ihnen gemeinsam ist –

wie der Begriff sagt – der befristete Gebrauch von Arealen, Räumlichkeiten und Freiflächen. Im Allgemeinen wird als Zwischennutzung eine Nutzung temporären Charakters verstanden, die zwischen einer Ursprungsnutzung (Nutzung, zu deren Zweck das Gebäude / Areal ursprünglich geplant bzw. gebaut wurde) und einer definierten Endnutzung (mit in der Regel jahrzehntelanger Dauer) erfolgt. Zwischennutzungen werden zudem meist mit einfachen Mitteln und geringem Investitionsvolumen umgesetzt.

Im Kontext wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Entwicklungen unterliegen auch Zwischennutzungen einem Wandel. So wird bei Grundstücken und Liegenschaften je länger je weniger auf eine jahrzehntelange Endnutzung hin geplant. Darum entwickeln sich Zwischennutzungen immer mehr so zusehens zu einer «festen» Nutzungsform, die bereits zu Beginn einer langfristigen Planung als Bestandteil der Entwicklung mitgedacht wird. Erhöhte Anforderung an Nutzungsvielfalt und -flexibilität von Gebäuden und Flächen rücken deshalb bereits im Planungsstadium zunehmend in den Vordergrund.

Der Stadtrat teilt die Meinung der Interpellanten, dass Zwischennutzungen die gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Vielfalt des Stadtlebens bereichern und häufig auch Entwicklungsimpulse für ganze Areale mit sich bringen. In diesem Sinn können Zwischennutzungen recht eigentlich stimulierend auf die Stadtentwicklung wirken. Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat diese Thematik auch auf strategischer Ebene aufgegriffen und in seiner Legislaturplanung 2018 – 2022 verankert:

- Im Rahmen der Umsetzung der Legislaturmassnahme KB2.6 «Ermöglichung von kulturellen Zwischennutzungen in städtischen Liegenschaften» ist eine breite Auslegeordnung zum Thema Zwischennutzungen erfolgt. Bestandteile waren eine Analyse bestehender Zwischennutzungen in Winterthur und in anderen Schweizer Städten, eine Erhebung des Angebots (in städtischen Liegenschaften) sowie Aspekte der Nachfrage. Die daraus resultierenden Erkenntnisse und Schlussfolgerungen sind in die nachstehende Beantwortung von Frage 3 eingeflossen.
- In Bearbeitung der Legislaturmassnahme UL19.56 «Förderung des urbanen Zentrums Neuhegi-Grüze» sind verschiedene Handlungsfelder zur Belebung des neuen Stadtteils Neuhegi geprüft worden. Als eines der Handlungsfelder wurden Zwischennutzungen in öffentlichen und privaten Liegenschaften definiert. Gestützt darauf hat der Stadtrat der Stadtentwicklung im August dieses Jahres den Auftrag erteilt, die Potenziale für Zwischennutzungen in städtischen und privaten Liegenschaften im Umfeld des Bahnhofs Grüze und entlang der Sulzerallee auszuloten (SR.21.605-19).

Die gesellschaftliche, kulturelle und ökonomische Bedeutung von Zwischennutzungen schlägt sich sodann auch auf der Ebene der räumlichen Stadtentwicklung und ihren planerischen Instrumenten nieder. So bilden Zwischennutzungen als Impulsgeber für Arealentwicklungen in der «Räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040», besonders für den Schwerpunktraum «Grüze Plus» und bei den Arbeitsplatzgebieten (Kategorie «kreativ-heterogen»), einen festen Planungsbestandteil.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Welche Zwischennutzungen sind in den letzten Jahren in Gebäuden in der Stadt erfolgt? Weshalb wurden sie aufgenommen oder beendet?»

In der Stadt Winterthur wurden in den vergangenen Jahren mehrere städtische und private Liegenschaften zwischengenutzt, wobei diese temporären Nutzungen aus verschiedenen Gründen beendet wurden:

Ort	Nutzungen	Grund für Beendigung
Städtische Liegenschaften		
Parzelle OB16268 (neben Bauunternehmen Lerch)	Asylunterkunft	Schaffung neues Wohnangebot
Obertor, EG Fortunalliegenschaften	Galerie, Verkaufsflächen	Gebäudesanierung
Schulanlage Altstadt, Aussenraum	Gastronomie	Schulbetrieb
Halle 53	Veranstaltungen, Galerie	Gebäudeentwicklung
Private Liegenschaften*		
Lagerplatz-Areal	diverse	Um- / Neunutzungen
Industriebrache Neuhegi	Karls Kühne Gassenschau	Bebauung der Brache
Lokstadt, Halle Habersack	Gastro, Event, Kultur	Sanierung & Umnutzung Halle
Untertor 24/26	Werbepattform Kultur, Showroom	Umbau & Neunutzung Gebäude / Ladenlokal
Kälin-Areal (Anbauten Hobelwerkhalle)	Kunst, Kultur	Rückbau

* Die Aufzählung von Zwischennutzungen in privaten Liegenschaften ist nicht abschliessend.

Zur Frage 2:

«Welche Gebäude befinden sich aktuell in einer Zwischennutzung?»

Aktuell befinden sich in der Stadt Winterthur folgende städtische und private Liegenschaften in der Phase einer Zwischennutzung:

Städtische Liegenschaften (inkl. Liegenschaften im Baurecht):

- Untere Vogelsangstrasse 11
- Römertor
- Untere Vogelsangstrasse 126
- Busdepot Deutweg
- Sulzerallee 1/3
- Umfeld Bahnhof Grüze (Parzellen OB3824 & OB3827)
- Hegifeldstrasse 1a/b (Schneiderareal)
- Halle 53: Parking (und Veranstaltung)

Private Liegenschaften (nicht abschliessend):

- Rieter-Areal
- Areal Peter Fahrzeuge AG
- Lindareal, einzelne Gebäude (SBB)

Zur Frage 3:

«Was hat die Stadt in der laufenden Legislatur zur Förderung von Zwischennutzungen unternommen und wie beurteilt sie das Ergebnis?»

Wie eingangs dargelegt, ist dem Stadtrat eine Belebung von Quartieren und Entwicklungsgebieten mit vielfältigen Zwischennutzungen ein strategisches Anliegen. Zwischennutzungen tragen in verschiedener Hinsicht dazu bei, Städte lebenswerter und nachhaltiger zu machen. In diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung sind die Formen kultureller Zwischennutzung, die auch das Image der Kulturstadt Winterthur beeinflussen können. Der Stadtrat hat vor diesem

Hintergrund mit der Legislaturmassnahme KB2.6 «Ermöglichung von kulturellen Zwischennutzungen in städtischen Liegenschaften» für die auslaufende Legislaturperiode einen entsprechenden Handlungsschwerpunkt gesetzt. Weiter zeigen Beispiele in Winterthur und anderen Schweizer Städten eine grosse Bandbreite möglicher Zwischennutzungen. Diese Vielfalt manifestiert sich unter anderem in der Nutzungsmischung und im verfolgten Zweck (Belebung Innenstadt / Vorbeugen von Leerständen, Initiierung Arealentwicklung, Reduktion Handlungs- und/oder Zeitdruck bei Gebäudesanierung, Schaffung spezifisches Raumangebot z.B. für Innovationsförderung, Marketing / Promotion). Die schweizweiten Beispiele an umgesetzten Zwischennutzungen von Arealen, Räumen und Freiflächen verdeutlichen die Bedeutung solcher temporärer Nutzungsformen. Dabei sind sie vielfach auf private Initiativen zurückzuführen.

Die Analyse des städtischen Immobilienportfolios zeigt, dass das künftige Angebot für Zwischennutzungen überschaubar ist und dafür lediglich einige wenige Objekte in Frage kommen (siehe dazu die Antwort auf Frage 4). Ein grösseres Potenzial für künftige Zwischennutzungen in städtischen Liegenschaften ist vor allem im Umfeld des Bahnhofs Grüze auszumachen. Ferner wurde die ehemalige Studienbibliothek in den Obergeschossen des Kunstmuseums vertieft auf eine Zwischennutzungsmöglichkeit hin geprüft. Allerdings wurde dieses Objekt letztlich aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit ausserhalb der Museumsöffnungszeiten sowie unter Sicherheitsaspekten als für eine Zwischennutzung nicht geeignet beurteilt.

Allgemeingültige Aussagen zur effektiven Nachfrage nach Zwischennutzungen sind grundsätzlich schwierig. Vereinzelt gibt es Anfragen junger und noch kleiner Unternehmen, die ein neues Geschäftsmodell testen möchten. Mit Blick auf die Nachfrage nach Räumlichkeiten für kulturelle Zwischennutzungen ist festzustellen, dass hier die Bedürfnisse potentieller Nutzerinnen und Nutzer sehr stark variieren. Akteure aus dem Kulturbereich sind zudem oftmals an einer längerfristigen Nutzung auch in Form unbefristeter Mietverhältnissen interessiert (z.B. Ateliers). Ferner wird in diesem Bereich vor allem günstiger Raum gesucht. Dies trifft ebenso für weitere Interessentinnen und Interessenten zu, wie z.B. Vereine und Kleingewerbe. Die Stadt vermietet deshalb mehrere eigene Liegenschaften unbefristet und zu preiswerten Marktkonditionen an entsprechende Nutzende.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass es dem Stadtrat weiterhin ein wichtiges Anliegen ist, vorübergehend freistehende Liegenschaften einer vielfältigen Zwischennutzung zuzuführen. Solche temporäre Nutzungsformen bedeuten eine Bereicherung des urbanen Lebens in Winterthur, indem sie neue Formen des gesellschaftlichen, kulturellen und wirtschaftlichen Zusammenwirkens ermöglichen und vielfach zu Kristallisationspunkten für Kreativität und Wertschöpfung werden. Sie bilden darum Räume, die zunehmend auch als Standortfaktor für städtische Lebensqualität und eine innovationsorientierte wirtschaftliche Entwicklung eingestuft werden.

Vor diesem Hintergrund fördert der Stadtrat die Zwischennutzung, allem voran in eigenen Liegenschaften. Dabei wird situativ vorgegangen: Steht eine Liegenschaft leer, wird sie stets vorab auf ihre Eignung für eine Zwischennutzung hin beurteilt. Vorab ist der Fokus auf kulturelle Zwischennutzungen gerichtet, in einem zweiten Schritt fallen weitere Nutzungsoptionen in Betracht und werden allfällige Synergiepotenziale ausgelotet. Im Übrigen sind für die Ermöglichung von Zwischennutzungen vor allem private und institutionelle Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer gefragt.

Ein grösseres Potenzial für Zwischennutzungen ist in Winterthur vor allem im Kontext von Arealentwicklungen zu sehen. Wie eingangs erwähnt, ist die Stadtentwicklung damit beauftragt, die Potenziale für Zwischennutzungen im Umfeld des Bahnhofs Grüze und entlang der Sulzerallee zu prüfen. Damit soll geklärt werden, welchen Beitrag städtische und private Zwischennutzungen zur Belebung von Neuhegi und zur Transformation des Schwerpunktraums «Grüze Plus» leisten können.

Zur Frage 4:

«Bei welchen Gebäuden oder Grundstücken in städtischer oder privater Hand ist eine künftige Zwischennutzung möglich?»

Auch in Zukunft werden städtische Liegenschaften grundsätzlich für Zwischennutzungen zur Verfügung stehen. Die Anzahl möglicher Objekte ist aber voraussichtlich relativ klein. Folgende grösseren Objekte und Areale sind entweder zum heutigen Zeitpunkt bereits für eine Zwischennutzung vorgesehen oder könnten künftig dafür in Frage kommen:

- Obertor / Areal Stadtpolizei (Zwischennutzung durch Kantonspolizei Zürich und Staatsanwaltschaft ab 1. Januar 2023 bis voraussichtlich Mitte 2024)
- Umfeld Bahnhof Grüze (u.a. heutiger Standort der Firma Häpo AG)
- Kleine Zeughauswiese (Oe, Zone für öffentliche Bauten)

Zu künftigen Zwischennutzungsmöglichkeiten auf privaten Liegenschaften und Arealen liegen der Stadt keine Informationen vor.

Zur Frage 5:

*«Gibt es aktuell private Grundbesitzer*innen, die Interesse an Zwischennutzungen zeigen? Wie kann die Stadt eine Vermittler-Rolle übernehmen?»*

In den letzten Jahren sind lediglich vereinzelte Anfragen privater Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit einem solchen Anliegen bei der Stadtentwicklung oder bei House of Winterthur eingegangen. Private Eigentümerinnen und Eigentümer realisieren Zwischennutzungen in ihren Liegenschaften in der Regel eigenständig mit privaten Anbietern und ohne städtische Unterstützung. Wegen fehlender Nachfrage seitens von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sieht der Stadtrat derzeit keinen Handlungsbedarf, für die Ermöglichung von Zwischennutzungen in privaten Liegenschaften eine aktivere Vermittlerrolle zu übernehmen.

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