

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Zentrum Töss, eingereicht von den Gemeinderät/innen Ch. Meier (SP), B. Zäch (SP), K. Gander (Grüne/AL) und L. Banholzer (EVP)

Am 22. Mai 2017 reichten Gemeinderätin Christa Meier namens der SP-Fraktion, Gemeinderat Benedikt Zäch namens der SP-Fraktion, Gemeinderätin Katharina Gander namens der Grüne/AL-Fraktion und Gemeinderätin Lilian Banholzer namens der EVP-Fraktion zusammen mit 21 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«Mit dem Tod von Rolf Erb nimmt nun das Konkursverfahren um die Konkursmasse der Erb-Firmen seinen weiteren Verlauf. Als nächstes sollen die Immobilien versteigert werden, die in den Schlosshof Immobilien AG versammelt sind. Dazu gehört das Zentrum Töss, das eine zentrale Funktion für den Stadtteil Töss hat. Das kommt unter anderem dadurch zum Ausdruck, dass eine Dienstbarkeit zugunsten der Stadt für den Veranstaltungs-Saal besteht (vgl. Schriftliche Anfrage GGR 2015.93).

In Oberwinterthur hat sich die Stadt kürzlich beim Römertor, also einem parallelen Fall, durch einen Teilkauf Handlungsspielraum bei der Entwicklung der Parzelle gesichert. In Töss böte sich eine entsprechende Chance.

Dazu stellen sich folgende Fragen, die wir den Stadtrat zu beantworten bitten:

- 1. Wie beurteilt der Stadtrat die Bedeutung des Zentrums Töss für den Stadtteil Töss, aber auch für die Stadtentwicklung insgesamt?*
- 2. Was hat der Stadtrat für den Zeitpunkt vorbereitet, an dem der neue Besitzer der Schlosshof-Immobilien AG feststeht?*
- 3. Kann sich der Stadtrat vorstellen, mit dem neuen Besitzer Verhandlungen über einen Kauf (oder Teilkauf) der Liegenschaft aufzunehmen? Falls nein, warum nicht?*
- 4. Wäre der Stadtrat bereit, sich künftig zumindest an Investitionen, die quartierrelevant sind, zu beteiligen?*
- 5. Wie stellt der Stadtrat sicher, dass in jedem Fall die Nutzung des Zentrums für die Tössemer Bevölkerung auch in Zukunft sichergestellt ist?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Der Stadtrat hat in jüngerer Vergangenheit bereits verschiedentlich zum Gegenstand der vorliegenden Interpellation Stellung genommen, so etwa in der Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend «Zukunft des Zentrums Töss nach Abschluss der Rechtsverfahren rund um die Erb-Gruppe» vom 24. Februar 2016 (GGR-Nr. 2015.93) und letztmals mündlich anlässlich der Veranstaltung «Blickpunkt Töss» vom 5. September dieses Jahres. Seit Ende September ist nun erstmals Näheres zur Käuferin der Liegenschaft bekannt: Laut Medienmitteilung des Konkursamtes des Kantons Thurgau soll es sich dabei um eine Schweizer Familien-Immobilien-gesellschaft handeln, welche durch einen Zürcher Rechtsanwalt vertreten wird. In diesem Unternehmen soll Christian Erb weiterhin als Verwaltungsrat tätig sein, allerdings ohne Firmenbeteiligung und Stimmrecht.

Wie der Stadtrat bereits zur erwähnten Schriftlichen Anfrage dargetan hat, hat sich der Leiter der Stadtentwicklung seit Eröffnung des Konkursverfahrens wiederholt bei den zuständigen Konkursbehörden gemeldet und in diesem Zusammenhang auch auf die Bedeutung des Zentrums Töss für das gesamte Quartier hingewiesen. Das Konkursamt und damit auch die neue Inhaberin der zur Diskussion stehenden Liegenschaft sind im Besitz diverser einschlägiger Unterlagen (Leitbild Stadtraum Zürcherstrasse, Ideenstudie zum Zentrum Töss, Kinderzeichnungswettbewerb des Quartiers, städtische Dienstbarkeit am Zentrumssaal), welche die städtischen Interessen unterstreichen. Ein Treffen zwischen der neuen Eigentümerschaft und dem Stadtpräsidenten ist bereits vereinbart. Dieses Treffen wird Gelegenheit bieten, die Anliegen der Stadt zu erörtern.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wie beurteilt der Stadtrat die Bedeutung des Zentrums Töss für den Stadtteil Töss, aber auch für die Stadtentwicklung insgesamt?»

Mit dem Begriff «Zentrum Töss» ist einerseits die betreffende Liegenschaft als solche gemeint, andererseits deren Funktion als Quartiersversorgungszentrum sowie Treffpunkt für die lokale Bevölkerung. Unbestritten ist, dass der Stadtteil Töss – wie andere Stadtteile auch – über ein gut funktionierendes Zentrum mit den wichtigsten Einkaufsangeboten verfügen soll. Zudem ist der zentrale Standort des Zentrums Töss, inmitten des Quartiers und direkt an der Hauptverkehrsstrasse sowie wichtigsten Buslinie gelegen, in dieser Hinsicht ideal.

Das Gebäude selber weist erheblichen Renovationsbedarf auf. Die vorgängige Besitzerin musste bereits dringende Instandhaltungsmassnahmen im Garagenbereich ergreifen und es haben sich auch schon Teile der Aussenfassade abgelöst. Die Ladenpassage ist düster, wenig übersichtlich und teilweise in erneuerungsbedürftigem Zustand. Sodann ist das Gebäude im kantonalen Inventar der denkmalgeschützten Bauten als wichtiger Zeitzeuge aufgeführt. Das seinerzeitige Konzept mit grosser Aussentreppe und grossem Platz bzw. Treffpunkt im ersten Obergeschoss hat sich im Alltagsleben nicht bewährt und steht auch im Widerspruch zu zeitgemässen Verkaufskonzepten: Das Leben spielt sich normalerweise im Erdgeschoss ab und kaum jemand verirrt sich aufs Obergeschoss, es sei denn zum Besuch der Quartierbibliothek oder des grossen Saales.

Zur Frage 2:

«Was hat der Stadtrat für den Zeitpunkt vorbereitet, an dem der neue Besitzer der Schlosshof-Immobilien AG feststeht?»

Unmittelbar nach Bekanntwerden der Käuferschaft ist das Stadtpräsidium mit dieser in Kontakt getreten; ein erstes Treffen wird anfangs November stattfinden. Zentrales Thema dieser Zusammenkunft werden mitunter die Zukunftspläne der Käuferin für die fragliche Liegenschaft und die städtischen Anliegen dazu sein. Entwicklungsanregungen liegen denn auch bereits vor. Schon vor mehreren Jahren, im Rahmen des Projekts Töss, wurden in einer Ideenstudie durch die weberbrunner architekten AG einfache Umbauideen zur Aufwertung des Erdgeschosses aufgezeigt. Das Zentrum Töss war auch Gegenstand des Leitbildes Stadtraum Zürcherstrasse, in welchem die Grundlagen für eine Aufwertung der Zürcherstrasse erarbeitet wurden. Obwohl einzelne Massnahmen dieses Vorhabens wegen ei-

nes Haushaltssanierungsprogramms nicht realisiert werden konnten, ist eine neue Platzgestaltung beim Zentrum dennoch weiterhin Projektbestandteil.

Zur Frage 3:

«Kann sich der Stadtrat vorstellen, mit dem neuen Besitzer Verhandlungen über einen Kauf (oder Teilkauf) der Liegenschaft aufzunehmen? Falls nein, warum nicht?»

Ein Treffen der Stadt mit der neuen Besitzerin ist organisiert, hat wie erwähnt aber noch nicht stattgefunden. Aufgrund eingangs erwähnter Medienmitteilung ist jedoch davon auszugehen, dass die neue Besitzerin beabsichtigt, die Liegenschaft möglichst langfristig zu halten und zu unterhalten. Dementsprechend dürfte sie kaum in Betracht ziehen, die soeben erworbenen Liegenschaften wieder ganz oder teilweise an die Stadt zu veräussern. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Liegenschaft mittelfristig einen beträchtlichen Sanierungsbedarf aufweist, was mit Blick auf die Frage nach einem allfälligen Erwerb zu bedenken wäre. Hinzu tritt, dass die Post an diesem Gebäude ebenfalls Eigentum besitzt. Die Situation beim Römertor in Oberwinterthur ist eine andere: Nach Ablauf eines noch bestehenden Baurechts wird die Stadt dort dank des erfolgten Rückkaufs wieder die gesamte Liegenschaft in ihren Besitz bringen können. Der Stadtrat zieht vor diesem Hintergrund derzeit nicht in Betracht, die fragliche Liegenschaft zu erwerben.

Zur Frage 4:

«Wäre der Stadtrat bereit, sich künftig zumindest an Investitionen, die quartierrelevant sind, zu beteiligen?»

Dazu lässt sich im aktuellen Zeitpunkt noch nichts Näheres sagen, zumal direkte Gespräche mit der neuen Eigentümerin über deren Entwicklungs- bzw. Sanierungspläne für die fragliche Liegenschaft noch ausstehen. Gegenwärtig ist aber davon auszugehen, dass die Aussenraumgestaltung im Rahmen der Sanierung der Zürcherstrasse anzugehen sein wird. Diese Massnahme ist Teil des Agglomerationsprogramms. Weitere Investitionen in diesem Bereich sind momentan nicht vorgesehen.

Zur Frage 5:

«Wie stellt der Stadtrat sicher, dass in jedem Fall die Nutzung des Zentrums für die Tössemer Bevölkerung auch in Zukunft sichergestellt ist?»

Grundsätzlich steht es der neuen Grundeigentümerin rechtlich frei, wie sie die in Frage stehende Liegenschaft künftig nutzen will bzw. wem sie die Räumlichkeiten vermietet. Die Nutzung muss aber der gegenwärtigen Zonierung (Z4) entsprechen, wobei in diesem Rahmen ein breites Nutzungsspektrum möglich ist. In diesem Zusammenhang hat der Stadtrat aber mit Wohlwollen zur Kenntnis genommen, dass die Migros ihre Räumlichkeiten saniert hat, was als gutes Zeichen für die langfristige Entwicklung des Zentrums gedeutet werden kann. Darüber hinaus kann die Stadt mit ihrer Dienstbarkeit für den Zentrumssaal einen gewissen Einfluss auf die künftige Nutzung des Zentrums nehmen. Schliesslich wird es dem Stadtrat ein Anliegen sein, den quartierspezifischen Nutzungsanliegen im direkten Kontakt mit der Liegenschaftseigentümerin Gehör zu verschaffen.

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