

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Beantwortung der Interpellation betreffend Zeughausareal «Quo Vadis», eingereicht von den Gemeinderäten D. Berger (AL), R. Diener (Grüne), Ch. Baumann (SP) und Gemeinderätin L. Banholzer (EVP)

Am 5. Mai 2014 reichten die Gemeinderäte David Berger und Reto Diener namens der Grüne/AL-Fraktion, Gemeinderat Christoph Baumann namens der SP-Fraktion und Gemeinderätin Lilian Banholzer namens der EVP/BDP-Fraktion mit 21 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

„Die Wichtigkeit des Zeughausareals für eine attraktive Zentrumsentwicklung ist unbestritten. Davon zeugt auch, dass der Stadtrat für dieses Areal umfangreiche Abklärungen (Nutzungsstudie 2008) und Untersuchungen zur Arealnutzung (Nutzungswettbewerb Zeughäuser Nord 2010 / Vertiefungs- und Machbarkeitsstudie zum Siegerprojektes 2011, 2013) angestellt hat. An dieser attraktiven Lage soll eine zukunftstaugliche, dichte urbane Mischung mit Wohnen, Gewerbe und Quartierangeboten angestrebt werden. Eine Nutzung welche ökologisch verträglich ist wie auch möglichst breiten Bevölkerungskreisen offen steht.

Das Areal als Ganzes blickt aktuell aber einer ungewissen Zukunft entgegen: Einerseits wurden die Pläne, den Südteil zu verkaufen und darauf Wohnungen im gehobenen Segment zu erstellen, von der Stimmbevölkerung an der Urne abgelehnt. Auch ist noch nicht klar, wie das Land der Armasuisse für eine nachhaltige Arealentwicklung eingebracht werden kann. Andererseits drohen die Erkenntnisse aus der Nutzungsstudie für die Zeughäuser Nord vom Stadtrat beiseitegeschoben zu werden. Aus dem Nutzungswettbewerb 2010 ging das Konzept „Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit“ als klar bestes Projekt hervor. Der Gemeinderat hat mit dem Geschäft 2013/069 im Hinblick auf dieses Projekt die Umzonung bewilligt. Mittlerweile wurde bekannt, dass der Stadtrat dieses Projekt fallenlassen möchte und dafür das Projekt „Zukunft im Quartier – Zeughaus erwacht“ umsetzen möchte, welches beim Nutzungswettbewerb von der Jury einstimmig abgelehnt wurde: Es verspräche weder einen Gewinn fürs Quartier noch garantiere es eine attraktive Arealentwicklung.

Es stellen sich folgende Fragen:

- 1. Ist der Stadtrat (mit den Interpellanten) der Ansicht, dass eine integrale Arealentwicklung und damit auch ein Gestaltungsplan für das ganze Zeughausareal zweckmässig und angemessen wären?*
- 2. Was bedeutet eine solche Gesamtplanung für die Nutzung der geschützten Zeughäuser Nord?*
- 3. Wie kann sichergestellt werden, dass dort Umbauten oder Renovationen im Sinne der obigen Gesamtentwicklung geschehen?*
- 4. Wie wird gewährleistet, dass eine Zwischennutzung der geschützten Zeughäuser einer zügigen Arealentwicklung nicht im Wege steht?*
- 5. Wie stehen die Verhandlungen mit der Armasuisse? Wie sieht der Fahrplan aus? Welche Position vertritt der Stadtrat diesbezüglich?*
- 6. Ist der Stadtrat bereit, potentielle Bauträger in Bezug auf alle Arealteile anzuhören?“*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Das Zeughausareal ist heute in drei Parzellen aufgeteilt. Zwischen dem nördlichen Arealteil mit den denkmalgeschützten Zeughäusern 1 bis 3 (8000 m²) und der kleinen Zeughauswiese (5839 m²) im städtischen Besitz, liegt die armasuisse-Parzelle (11 614 m²). Sie umfasst ca. 46 % des Areals und ist für eine Arealentwicklung entsprechend von zentraler Bedeutung. Angesichts seines grossen Potentials, hat der Stadtrat nach längeren Verhandlungen bereits im Jahr 2009 den nördlichen Arealteil von armasuisse erworben.

Aufgrund verschiedener Studien und eines Investoren- sowie eines Nutzungswettbewerbs, wurde ein Konzept für die differenzierte Entwicklung des Gesamtareals erarbeitet. Es sah vor, auf dem mittleren und südlichen Arealteil das gemeinsam mit armasuisse in einem Wettbewerbsverfahren prämierte Projekt «Henri et Jeanne» zu realisieren. Dieses architektonisch und städtebaulich hochwertige Projekt beinhaltete den Bau von 117 Wohnungen im mittleren und oberen Preissegment. Ergänzend dazu hätte in den drei denkmalgeschützten Zeughäusern als Resultat eines Nutzungswettbewerbs ein «Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit» einer privaten Trägerschaft realisiert werden sollen. Geplant war eine Mischnutzung aus Dienstleistungen, Praxen, Gewerbe usw., mit eher günstigeren Mietzinsen. Ein parzellenübergreifender und öffentlicher «linearer Bachpark» entlang des Mattenbachs, finanziert von den Investoren der Wohnüberbauung, hätte dem Areal eine gemeinsame Adresse gegeben.

Der Stadtrat ist weiterhin von den Siegerprojekten aus den beiden Wettbewerben überzeugt. Entsprechend bedauert er die Ablehnung des Wohnbauprojektes in der Referendumsabstimmung vom Herbst 2013. Nach dieser Entscheidung der Stimmbevölkerung ist aber klar, dass bis auf weiteres weder eine Wohnüberbauung in der vorgesehenen Art, noch der Bachpark realisiert werden können. Aufgrund der notwendigen Investitionen, welche eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung des «Zentrums für angewandte Nachhaltigkeit» aufgezeigt hat, entschied der Stadtrat im November 2013 zudem, aus finanziellen Gründen bis auf weiteres auch auf eine Realisierung des Zentrums in den bestehenden Zeughäusern zu verzichten und dort den Status Quo beizubehalten.

Als Folge der Reaktionen auf diesen Entscheid, hat sich der Stadtrat nochmals eingehend mit der möglichen Arealentwicklung befasst und unterschiedliche Szenarien diskutiert. Er ist zum Schluss gekommen, dass aus den angeführten Gründen zum heutigen Zeitpunkt weiterhin keine definitive Nutzung für das Gesamtareal festgelegt werden soll. Dieser Entscheid soll einer nächsten Generation in 20 bis 30 Jahren überlassen werden.

Um die attraktiven Zeughäuser in diesem Zeitraum trotzdem sinnvoll zu nutzen, wurde jedoch beschlossen, das Zeughaus 1 der Projektgruppe des «Zentrums für angewandte Nachhaltigkeit» und das Zeughaus 2 der dort eingemieteten Privatschule SalZH jeweils für ein 20- bis maximal 30-jähriges Baurecht anzubieten. Die Stadt würde in diesem Zeitraum keine Investitionen für eine Renovation bzw. einen Umbau der Zeughäuser tätigen. Es ist unbestritten, dass sich damit das Projekt des Zentrums, zumindest vorübergehend, nicht gemäss ursprünglicher Idee umsetzen lässt. Es kann jedoch auch kein abgelehntes Projekt aus dem Nutzungswettbewerb in der damals vorgesehenen Form realisiert werden. Falls kein Interesse an den angebotenen befristeten Baurechten besteht, sollen die Zeughäuser mit langjährigen Verträgen an die bisherigen Mieterinnen und Mieter vermietet werden.

Auf der kleinen Zeughauswiese könnten quartierverträgliche, temporäre Nutzungen geprüft werden, falls geeignete Ideen von privater Seite entwickelt würden. Eine denkbare Nutzung ist das befristete Aufstellen von Wohncontainern für studentisches Wohnen. Entsprechende Überlegungen werden von verschiedenen privaten Investoren für unterschiedliche Standorte gemacht und es gibt vielversprechende Umsetzungskonzepte. Dadurch liesse sich die unbe-

baute Fläche sinnvoll nutzen und trotzdem blieben längerfristig alle Entwicklungsoptionen offen.

Um den städtischen Spielraum bei einer späteren Gesamtentwicklung zu erhöhen, führt der Stadtrat zudem derzeit Verhandlungen mit armasuisse über den Erwerb der mittleren Parzelle. Aufgrund ihrer Grösse und der Lage im Gesamtareal handelt es sich um ein Schlüsselgrundstück.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

„Ist der Stadtrat (mit den Interpellanten) der Ansicht, dass eine integrale Arealentwicklung und damit auch ein Gestaltungsplan für das ganze Zeughausareal zweckmässig und angemessen wären?“

Der Stadtrat teilt die Ansicht, dass eine Gesamtbetrachtung des Areals zweckmässig ist. Deshalb war die Schaffung eines öffentlichen «linearen Bachparks», entlang des Mattenbachs über die ganze Länge des Areals, eine zentrale und zwingende Vorgabe im Investorenwettbewerb für eine Bebauung der armasuisse-Parzelle und der kleinen Zeughauswiese. Die Investoren hätten mit ca. 800 000 Franken die Renaturierung und Aufwertung des Mattenbachs im Abschnitt zwischen Unterem Deutweg und der Einmündung in die Eulach finanzieren müssen. Bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge war zudem die städtebauliche, landschaftliche und funktionale Einordnung zur bestehenden Bebauungsstruktur – und damit zu den denkmalgeschützten Zeughäusern – eines der Beurteilungskriterien.

Der Stadtrat ist allerdings der Meinung, dass nach der Annahme des Referendums gegen die geplante Wohnüberbauung und angesichts der angespannten städtischen Finanzen eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung des Areals unrealistisch und auch nicht wünschbar ist. Vor diesem Hintergrund und angesichts der dynamischen Entwicklungen an anderen Orten in Winterthur, will der Stadtrat zum heutigen Zeitpunkt keine definitive neue Nutzung für das Gesamtareal festlegen. Dieser Entscheid soll einer nächsten Generation in 20 bis 30 Jahren überlassen werden.

Unabhängig von Zeitpunkt und Art einer neuen Planung, betrachtet der Stadtrat einen Gestaltungsplan auf diesem Areal nicht als ein zweckmässiges und angepasstes Planungsinstrument. Mit Gestaltungsplänen werden für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Mit dem Instrument Gestaltungsplan lassen sich geeignete Ortsbauliche Strukturen und gestalterische Anforderungen an künftige Projekte detaillierter festlegen. Dies ist im vorliegenden Fall unnötig, da die Zeughäuser auf dem nördlichen Arealteil denkmalgeschützt sind und die beiden anderen Parzellen vor einer definitiven Neunutzung umgezont werden müssten. Vor deren Bebauung müsste zudem ein neues Konkurrenzverfahren in geeigneter Form durchgeführt werden.

Zur Frage 2:

„Was bedeutet eine solche Gesamtplanung für die Nutzung der denkmalgeschützten Zeughäuser Nord?“

Der Stadtrat sieht zum heutigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit für eine Gesamtplanung auf dem Areal. Angesichts der finanziellen Lage hat er im November 2013 entschieden, bis auf

weiteres auf eine bauliche Entwicklung der denkmalgeschützten Zeughäuser 1 bis 3 zu verzichten und den Status Quo beizubehalten. Um die attraktiven Gebäude bis zu diesem Zeitpunkt trotzdem sinnvoll zu nutzen, ist beabsichtigt, die Zeughäuser 1 und 2 für ein 20- bis maximal 30-jähriges Baurecht an Interessenten bzw. langjährige Mieterinnen und Mieter abzugeben. Voraussetzung für dieses Angebot ist, dass für die Stadt keine Kosten anfallen. Falls über das Angebot für befristete Baurechte in den Verhandlungen keine Einigung möglich ist, sollen die Zeughäuser mit langjährigen Mietverträgen an die aktuellen Mieterinnen und Mieter vermietet werden. Als Bestandteil neuer, langfristiger Verträge würden die Mieten an eine marktübliche Höhe angepasst.

Zur Frage 3:

„Wie kann sichergestellt werden, dass dort Umbauten oder Renovationen im Sinne der obigen Gesamtentwicklung geschehen?“

In einer Machbarkeitsstudie im Auftrag des Amts für Städtebau wurde 2013 festgestellt, dass aktuell kein baulicher Handlungsbedarf bei den denkmalgeschützten Zeughäusern besteht. Entsprechend sind in den nächsten Jahren keine grösseren städtischen Investitionen für Umbauten oder Renovationen vorgesehen.

Allfällige Umbauten durch Baurechtsnehmer stehen grundsätzlich nicht im Widerspruch zu einer späteren Gesamtentwicklung mit allfälliger Neuausrichtung des Areals. Dies aufgrund der befristeten Amortisationsdauer von 20 bis maximal 30 Jahren sowie aufgrund des zwingenden Einbezugs der kantonalen Denkmalpflege.

Zur Frage 4:

„Wie wird gewährleistet, dass eine Zwischennutzung der geschützten Zeughäuser einer zügigen Arealentwicklung nicht im Wege steht?“

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass keine zügige Arealentwicklung anzustreben ist. Der definitive Entscheid über die Richtung einer gesamthaften Arealentwicklung soll erst in 20 bis 30 Jahren getroffen werden. Die denkmalgeschützten Zeughäuser sollen deshalb in diesem Zeitraum weiterhin im heutigen Rahmen (zwischen-)genutzt werden.

Für eine rasche Entwicklung des Zeughausareals gibt es keine Notwendigkeit, kurz- bis mittelfristig stehen andere Entwicklungsstandorte im Vordergrund. Insbesondere in Neuhegi, wo in den Umfeldern der Bahnstationen Grüze und Hegi die planerischen Rahmenbedingungen für eine grosse Zahl neuer Wohnungen und Arbeitsplätze geschaffen wurden.

Zur Frage 5:

„Wie stehen die Verhandlungen mit der Armasuisse? Wie sieht der Fahrplan aus? Welche Position vertritt der Stadtrat diesbezüglich?“

Die armasuisse-Parzelle, welche ca. 46 % des Areals umfasst, liegt zwischen den denkmalgeschützten Zeughäusern und der südlichen kleinen Zeughauswiese, die sich im städtischen Besitz befinden. Eine sinnvolle Nutzung der mittleren und südlichen Parzelle bedingt zwingend eine parzellenübergreifende Planung. Um sich langfristig alle Entwicklungsoptionen für das Gesamtareal offen zu halten und über eine zukünftige Nutzung selber entscheiden zu können, ist der Stadtrat um einen Kauf der armasuisse Parzelle bemüht. Der Stadtrat ist mit armasuisse seit Herbst 2014 im Gespräch und hat sein Interesse bekundet, den mittleren

Arealteil mit den nicht denkmalgeschützten Zeughäusern zu erwerben. armasuisse wäre unter bestimmten Bedingungen allenfalls zu einem Verkauf bereit. Da die Verhandlungen noch laufen, lassen sich zum heutigen Zeitpunkt noch keine Angaben dazu machen, ob das Grundstück zu akzeptablen Konditionen erworben werden kann. Nach einem allfälligen Erwerb, könnten die nicht ausgebauten Zeughäuser bis auf weiteres ebenfalls für unterschiedliche Zwischennutzungen vermietet werden.

Zur Frage 6:

„Ist der Stadtrat bereit, potentielle Bauträger in Bezug auf alle Arealteile anzuhören?“

Falls armasuisse ihre Parzelle nicht an die Stadt verkauft, kann der Stadtrat über den mittleren Arealteil grundsätzlich keine Gespräche mit potentiellen Bauträgern führen. Vor dem Hintergrund der beabsichtigten 20- bis 30-jährigen Zwischennutzung der Zeughäuser sind Gespräche mit potentiellen Bauträgern über Teilareale im städtischen Besitz, oder allenfalls über das Gesamtareal, aus Sicht des Stadtrates zum heutigen Zeitpunkt grundsätzlich nicht zielführend.

Es ist noch absolut offen, ob es dereinst eine Abgabe des Landes an eine Bauträgerschaft geben wird und in welcher Form diese durchgeführt würde. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass eine Abgabe nach einer geeigneten öffentlichen Ausschreibung vorgenommen würde. Im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens müsste dann auch festgelegt werden, welche Bedingungen ein potentieller Bauträger zu erfüllen hätte.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder