

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Zeughäuser Winterthur: Durchmischung als Wettbewerbsvorgabe, eingereicht von den Gemeinderäten J. Würgler (SP) und D. Berger (Grüne/AL) sowie Gemeinderätin B. Günthard Fitze (EVP/EDU)

Am 4. Oktober 2010 reichten die Gemeinderäte Jack Würgler namens der SP-Fraktion und David Berger namens der Grüne/AL-Fraktion sowie Gemeinderätin Barbara Günthard Fitze namens der EVP/EDU-Fraktion mit 29 Mitunterzeichnenden folgende Interpellation ein:

„Die Stadt hat die Umgestaltung des Zeughaus-Areals in Angriff genommen. Dazu wurden zwei Wettbewerbe gestartet. Ein Nutzungswettbewerb für den denkmalgeschützten Teil, dessen Eingabefrist am 31. Juli 2010 ablief sowie ein Investorenwettbewerb für den restlichen Teil (Zeughäuser 4 und 5), dessen erste Bewerbungsphase am 15. Oktober abläuft.

Die Zeughäuser 4 und 5 sollen abgebrochen und neu überbaut werden. Der Boden dieses Teils des Areals gehört offenbar teilweise der armasuisse.

Laut Investorenwettbewerb sollen Wohnungen im mittleren und gehobenen Segment auf dem Areal entstehen.

Es leuchtet nicht ein, warum zwei Wettbewerbe gemacht wurden. Wenn die Stadt eine gesunde Durchmischung auf diesem Areal anstreben würde, wäre diese Teilung nicht gemacht worden.

Es stellen sich folgende Fragen:

- 1. Warum wurde nicht alles Land von der armasuisse käuflich erworben, und welche Teile gehören noch der armasuisse?*
- 2. Was ist die Vereinbarung mit der armasuisse?*
- 3. Warum wird der lukrative Teil vom weniger Lukrativen getrennt. Warum wird hier nicht das ganze Areal, inkl. denkmalgeschützter Teil zum Wettbewerb ausgeschrieben.*
- 4. Wie stellt die Stadt sicher, dass auch der genossenschaftliche Wohnungsbau hier eine Chance zum Erwerb hat?*
- 5. Ist die Stadt allenfalls bereit, das Areal im Baurecht abzugeben.*
- 6. Warum hat die Stadt nicht eine gesunde Durchmischung als Wettbewerbsaufgabe vorgegeben?*
- 7. Warum wurde nicht vorgegeben, dass ein Teil mit günstigen Mietwohnung und ein Teil mit Eigentumswohnungen überbaut werden und dass die bestehende Nutzung durch Gewerbe und Schulen zu integrieren ist.“*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Im Dezember 2009 konnte die Stadt den nördlichen Teil des Zeughausareals von der armasuisse erwerben. Den südlichen Teil wollte die armasuisse jedoch selber für den Wohnungsbau entwickeln und war somit nicht bereit, diesen ebenfalls zu veräussern.

Der Verkauf der nördlichen Zeughäuser wurde von der armasuisse vom Abschluss einer Vereinbarung abhängig gemacht, wonach die Stadt sich an einem gemeinsamen Vorhaben auf dem Restareal "Zeughäuser Süd", das weiterhin im Eigentum der armasuisse verblieb, und der "Kleinen Zeughauswiese", die sich im Eigentum der Stadt befindet, beteilige. Im Rahmen

der Verhandlungen wurde rasch klar, dass in den nördlich gelegenen, denkmalgeschützten Zeughäusern Aktivitäten im Bereich Kultur, Gewerbe und Dienstleistungen mit Quartierbezug zu realisieren seien, wohingegen im südlichen Teil gehobenes Wohnen anzustreben sei.

Um auf dem vorgesehenen Areal eine qualitätsvolle Überbauung zu realisieren, zeichnete sich bald ab, dass die beiden Grundstücke zusammengelegt und gemeinsam entwickelt werden müssen. So einigte man sich mit der armasuisse auf eine Entwicklungsvereinbarung mit einem zweistufigen Planungsverfahren und der Durchführung eines Investorenwettbewerbs. Vorbild für dieses gemeinsame Vorgehen war das gewählte Verfahren für das Areal "Schenkelwiese", welches sich erfolgreich bewährt hat, indem sich dort heute attraktive Eigentumswohnungen befinden.

Für die nördlich gelegenen Zeughäuser, die - wie bereits erwähnt - von der Stadt erworben worden sind, wurde ein Nutzungswettbewerb in Angriff genommen. Ziel dieses Wettbewerbes ist es, eine Umnutzung für öffentliche bzw. halb-öffentliche Aktivitäten im Bereich Kultur, Gewerbe und Dienstleistung zu erreichen, wobei auch die Erzielung eines entsprechenden Ertrages vorausgesetzt wird. Zudem ist vorgesehen, den Mattenbach durch die Realisierung eines linearen Bachparks aufzuwerten und damit den Aufenthalt für das ganze Areal attraktiver zu gestalten sowie dem gesamten Quartier einen abwechslungsreichen öffentlichen Raum zu bieten.

Ein Investorenwettbewerb über das gesamte Areal hat sich aufgrund der komplexen Ausgangslage als wenig geeignet erwiesen. Dabei gilt es unter anderem zu berücksichtigen, dass es mit zwei so unterschiedlichen Teilaufgaben - Umnutzung der Zeughäuser für kulturelle und gewerbliche Aktivitäten und Realisierung einer hochwertigen Wohnüberbauung – schwierig gewesen wäre, passende Investoren oder Investorinnen zu finden. Den meisten Investoren oder Investorinnen für eine Wohnüberbauung fehlen erfahrungsgemäss sowohl das Knowhow als auch das Interesse für die auf dem restlichen Areal geplanten Umnutzungen. Der Kreis der potenziellen Bewerbungen wäre dadurch sehr stark eingeschränkt gewesen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass vom Gesamtareal vor dem Kauf des nördlichen Arealteils lediglich ca. 23% der Fläche (kleine Zeughauswiese) Eigentum der Stadt waren, der Rest gehörte der armasuisse. Die Stadt hätte deshalb - selbst wenn sie dies gewollt hätte - keinen gemeinsamen Wettbewerb über das gesamte Areal durchführen können. Armasuisse hatte ausschliesslich ein Interesse am Verkauf des nördlichen Arealteils und an einem gemeinsamen Investorenwettbewerb auf dem Restareal.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

"Warum wurde nicht alles Land von der armasuisse käuflich erworben, und welche Teile gehören noch der armasuisse?"

Die armasuisse war nicht bereit, das ganze Areal zu verkaufen, sondern wollte den südlichen Teil selber entwickeln und einem gehobenen Wohnungsbau zuführen. Ihre internen Vorgaben sehen grundsätzlich eine Ausschreibung und Vergabe nach dem Höchstangebot vor. Die armasuisse ist auch heute noch Eigentümerin des Grundstückes Kat.Nr. 7/1967 mit rund 11'600 m2.

Zur Frage 2:

"Was ist die Vereinbarung mit der armasuisse?"

Die Vereinbarung zwischen der Stadt und der armasuisse bezweckt, die beiden Grundstücke Kat.Nr. 7/1967 (armasuisse) und Kat.Nr. 7/529 (Stadt; "Kleine Zeughauswiese") in eine Bauzone (W3G) umzuzonen und entsprechend zu überbauen. Das Grundstück Kat.-Nr. 7/1966, welches die Stadt von der armasuisse erworben hat, ist von der Vereinbarung nur insoweit betroffen, als der Erwerb des nördlichen, historischen Teils des Zeughausareals Voraussetzung für den Abschluss der Entwicklungsvereinbarung war.

Es wurde vereinbart, für die Grundstücke Kat.Nr. 7/1967 (insgesamt 11'614 m²) und Kat.Nr. 7/529 (insgesamt 5'838,5 m²) gemeinsam einen Käufer zu finden, der eine qualitätsvolle Wohnüberbauung im gehobenen Segment mit attraktiver Umgebungsgestaltung garantiert und diese auch realisiert. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde ein zweistufiges Verfahren vorgesehen:

1. Stufe: Präqualifikation und Angebot (mindestens Fr. 800.--/m²)
2. Stufe: Projektwettbewerb

Die künftige Investorin bzw. der künftige Investor hat sich zudem an den Kosten für die Freilegung des Breititobelbaches und für die Revitalisierung des Mattenbaches zu beteiligen.

Der Stadtrat wird dem Grossen Gemeinderat die Umzonung des heute in der Zone für Öffentliche Bauten gelegenen Areals in die Zone W3G (dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) beantragen. Sollte die Umzonung abgelehnt werden, wären beide Parteien berechtigt, von der Vereinbarung zurückzutreten.

Zur Frage 3:

"Warum wird der lukrative Teil vom weniger Lukrativen getrennt. Warum wird hier nicht das ganze Areal, inkl. denkmalgeschützter Teil zum Wettbewerb ausgeschrieben."

Das Quartier Zeughaus -Teuchelweiher ist ein vielseitig genutztes Quartier mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten: Bildung, öffentliche Infrastruktur (Feuerwehr, Strasseninspektorat), Sozio-Kultur und Events (Reithalle, Teuchelweiherplatz), Wohnen sowie Gewerbe und Dienstleistungen. Der Teuchelweiherplatz als grösster und unmittelbar beim Stadtzentrum liegender Platz wird für ganz unterschiedliche Veranstaltungen von städtischer bis überregionaler Bedeutung genutzt. Zu denken ist beispielsweise an die verschiedenen Zirkusveranstaltungen. Auf der Grundlage einer Testplanung für ein "städtebauliches und freiräumliches Entwicklungskonzept" wurde 2006 beschlossen, das Quartier nach dem Motto "Erhalt und Erneuerung der lebendigen Vielfalt" in seiner heutigen heterogenen Struktur und seinem Charakter zu erhalten und durch deren Weiterentwicklung zu stärken. Aus diesem Grund wurde der Grundsatzentschluss gefasst, die im nördlichen Teil gelegenen, denkmalgeschützten Zeughäuser für kulturelle und gewerbliche Aktivitäten sowie Dienstleistungen mit Quartierbezug umzunutzen und auf dem südlichen Arealteil gehobenen Wohnraum zu realisieren. Mit der Wahl dieser differenzierten Nutzung soll ein lebendiges, durchmischtes Areal entstehen, das zu einem wichtigen Teil des "öffentlichen Charakters" des Quartiers Zeughaus -Teuchelweiher wird und die bereits bestehenden Nutzungen ergänzt. Die Aufwertung des Mattenbachs durch die Realisierung eines linearen Bachparks soll zudem die Aufenthaltsqualität für das ganze Areal erhöhen sowie dem gesamten Quartier einen attraktiven öffentlichen Raum bieten.

Um die gewünschte Nutzungsstruktur zu erreichen und die geeignete Trägerschaft zu finden, die bereit ist, die Zeughäuser mit einem langfristigen Mietvertrag zu übernehmen, wurde ein Nutzungswettbewerb ausgeschrieben. Anfangs November 2010 entschied der Stadtrat aufgrund der Empfehlungen der eingesetzten Jury einen der fünf eingereichten Wettbewerbsbeiträge weiter verfolgen zu lassen. Dabei soll das eingereichte Konzept "Ein Zentrum für angewandte Nachhaltigkeit" konkretisiert und insbesondere im Rahmen der Vertiefungsarbeit geprüft werden, ob und in welcher Form die zahlreich eingegangenen Bewerbungen für Mietflächen integriert werden können. Gestützt auf diese Erkenntnisse wird der Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt über die künftige Nutzung der Zeughäuser entscheiden.

Wie eingangs bereits dargelegt, hat sich jedoch gezeigt, dass ein gesamthafter Investorenwettbewerb für das ganze Areal mit zwei so unterschiedlichen Teilaufgaben - Umnutzung der Zeughäuser für die angestrebten Aktivitäten und Realisierung einer hochwertigen Wohnüberbauung – kaum durchführbar wäre. Der Kreis von möglichen Interessenten und Interessentinnen wäre aufgrund dieser Ausgangslage zu eingeschränkt.

Zur Frage 4:

"Wie stellt die Stadt sicher, dass auch der genossenschaftliche Wohnungsbau hier eine Chance zum Erwerb hat?"

Da die Armasuisse beim Verkauf des südlichen Teils des Zeughausareals einen optimalen Verkaufserlös erreichen wollte, wurde vereinbart, für die Grundstücke Kat.Nr. 7/1966 der Armasuisse und Kat.Nr. 7/529 der Stadt gemeinsam eine Käuferin bzw. einen Käufer zu finden, der einerseits einen marktgerechten Landpreis (mindestens Fr. 800.00/m²) bezahlt und andererseits eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung mit attraktiver Umgebungsgestaltung realisiert. Mit dieser Vorgabe ist der genossenschaftliche Wohnungsbau nicht grundsätzlich ausgeschlossen, da es verschiedene Formen von Genossenschaften gibt. Mit dem Anspruch, Wohnraum in einem gehobenen Segment zu erstellen, wird zudem der erhöhten Nachfrage auf dem Immobilienmarkt nach derartigen Objekten Rechnung getragen. Die geplante vorgesehene Bauweise sowie die Nähe zum Stadtzentrum bieten die Möglichkeit, diesen Bedarf zu decken und der Stadt finanzkräftige Steuerzahlende zu erhalten.

Soweit möglich und sinnvoll wird versucht, Genossenschaften andernorts in Winterthur günstiges Land für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum abzugeben. So konnte im Gebiet "Maierenried" ein Grundstück mit einer Fläche von rund 16'000 m² (Zone W3) reserviert werden. Die Vergaberichtlinien werden zurzeit durch die Stadtentwicklung ausgearbeitet. Weiter steht das Areal des Busdepots an der Tösstalstrasse demnächst zur Arealentwicklung bereit. Auch hier dürfte die Möglichkeit bestehen, zum Teil günstigen Wohnraum zu realisieren.

Zur Frage 5:

"Ist die Stadt allenfalls bereit, das Areal im Baurecht abzugeben."

Diese Frage kann mit Ja beantwortet werden. Da die Stadt jedoch lediglich 33,5 % des zur Überbauung vorgesehenen Areals besitzt, werden erst die Wettbewerbsergebnisse und die weiteren Verkaufsverhandlungen zeigen, welche Lösungen ein optimales Ergebnis zu erbringen vermögen.

Zur Frage 6:

"Warum hat die Stadt nicht eine gesunde Durchmischung als Wettbewerbsaufgabe vorgegeben?"

Die armasuisse wollte einen möglichst hohen Erlös erzielen. Demgegenüber war der Stadtrat aber mit einer Umzonung des Areals nur einverstanden, wenn die armasuisse mit der Stadt einen offenen Wettbewerb durchführt und diese wiederum ihr Land auch einwerfen kann. Zugunsten der Qualität der Überbauung kann bis zu 10 % vom Preis abgewichen werden. Mit dem Wettbewerb konnte in der ersten Stufe der Landpreis gesichert werden. In der zweiten Stufe sind nun ausschliesslich städtebauliche und architektonische Kriterien relevant. Das Programm des Investorenwettbewerbs vom 14. Juni 2010 umschreibt sie wie folgt:

"Betriebliche Rahmenbedingungen

Die Durchwegung mit den Anbindungen an die angrenzenden Gebiete mit den Anforderungen an die öffentliche Nutzung wird überprüft.

Städtebau, Verkehr, Aussenraum/Landschaft

Die volumetrische Qualität der Gesamtüberbauung mit den gestalteten Freiräumen und die städtebauliche, landschaftliche und funktionale Einordnung zur bestehenden Bebauungsstruktur werden beurteilt.

Architektur

Die Qualität und Angemessenheit des architektonischen Ausdrucks wird, auch im Zusammenspiel mit den benachbarten Bauten, betrachtet.

Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit

Die vorgeschlagene Bebauung wird auf eine wirtschaftliche und nachhaltige Realisierbarkeit überprüft.

Gesamtwürdigung

Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der Erfüllung der gestellten Aufgabe und der aufgeführten Beurteilungskriterien eine Gesamtbeurteilung pro Projekt vornehmen.

Die Reihenfolge der Beurteilungskriterien enthält keine Wertung."

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es sich beim Zeughausareal um ein sehr gut erschlossenes Areal in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum handelt. Auf diesem kann das in der städtischen Wohnungspolitik ebenfalls festgehaltene Ziel, nämlich Wohnraum in einem gehobenen Segment zu schaffen, umgesetzt werden. Nachdem das Gelände nicht bereits überbaut ist, findet an diesem Ort auch keine Verdrängung von günstigem Wohnraum statt.

Zur Frage 7:

"Warum wurde nicht vorgegeben, dass ein Teil mit günstigen Mietwohnung und ein Teil mit Eigentumswohnungen überbaut werden und dass die bestehende Nutzung durch Gewerbe und Schulen zu integrieren ist."

Vergleiche dazu die zu Frage 6 gemachten Ausführungen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage

- Plan Zeughaus-Areal



Dieser Auszug aus dem WinWebGIS ist eine Informationskopie ohne Gewährleistung und kein amtliches Dokument. Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden.

Es gibt keine Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Karte. Verbindliche Auskünfte sind bei der zuständigen Amtsstelle einzuholen.