

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Quartiererhaltungszone Talgut (Mattenbach): Wahrnehmung der Kompetenz betr. allfälligem Abbruch und Verdichtung auf Kat.-Nr. 1426 Mattenbach, gestützt auf die Personaldienstbarkeit vom 10. Mai 1948, eingereicht von den Gemeinderäten J. Würgler (SP) und W. Schurter (CVP)

Am 11. Mai 2009 reichten Gemeinderat Jack Würgler, namens der SP-Fraktion und Gemeinderat Werner Schurter, namens der CVP-Fraktion, folgende Schriftliche Anfrage ein:

"Das Grundstück Kat.-Nr. 1426 befindet sich in der Quartiererhaltungszone Talgut zwischen Mattenbachstrasse und Salomon Bleulerweg und beherbergt 12 Mehrfamilienhäuser mit ca. 100 Wohneinheiten, die der Gesellschaft für die Erstellung billiger Wohnhäuser gehören, die wiederum von der Sulzer Immobilien AG betreut wird. Die Gesellschaft für die Erstellung billiger Wohnhäuser hat bei Beat Rothen, Architekt, eine Machbarkeitsstudie für die Neuüberbauung dieses Grundstückes erstellen lassen, die eine massive Verdichtung der Überbauung vorsieht. Im November 2008 wurde unter Leitung des Amtes für Städtebau ein Ideen-Wettbewerb für die gesamte Quartiererhaltungszone Talgut ausgeschrieben.

Die Personaldienstbarkeit vom 10. Mai 1948 hält fest (vergl. Beilage):

"Die Stadtgemeinde Winterthur hat neben den ihr zustehenden baupolizeilichen Befugnissen ein darüber hinausgehendes allgemeines Genehmigungsrecht bezüglich der auf dem Grundstück Kat.-Nr. Mattenbach 1426, Grundbuchblatt 803 zu erstellende Bauten und Einfriedungen, sowie allfälliger anderer Einrichtungen und Anlagen. Spätere Änderungen, einschliesslich solcher in der Zweckbestimmung, dürfen nur mit Zustimmung des Stadtrates vorgenommen werden." (Zitat)

Es stellen sich zu dieser Problematik folgende Fragen:

1. Was ist der Ursprung/Grund dieser Personaldienstbarkeit?
2. Wie soll die Stadt Winterthur nach Ansicht des Stadtrates die Kompetenz aus der Personaldienstbarkeit vom 10. Mai 1948 wahrnehmen:
 - 2.1. Betrachtet der Stadtrat einen Abbruch und eine starke Verdichtung der Überbauung von Kat.-Nr. 1426 für sinnvoll und für diese Quartiererhaltungszone als zulässig?
 - 2.2. Hält der Stadtrat eine Neubauvariante von Beat Rothen für bewilligungsfähig?
 - 2.3. Hält der Stadtrat eine starke Verdichtung in der ganzen Quartiererhaltungszone Talgut für sinnvoll, notwendig und bewilligungsfähig?
3. Wie will der Stadtrat den Gemeinderat und die Bewohnerinnen und Bewohner in die Entscheidungsfindung einbeziehen?"

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Personaldienstbarkeit

Vor der ersten, das ganze Stadtgebiet abdeckenden Bau- und Zonenordnung im Jahre 1966 galt - neben verschiedenen Testbebauungsplänen und den Vorschriften für die Bebauung der äusseren Quartiere vom 4. Juli 1909 (das Talgut lag in der Zone A1) - allein das kanto-

nale Baugesetz aus dem Jahre 1893. Damals wurden - sofern öffentliche Interessen dies erforderten – im Rahmen von Landverkäufen, baurechtlichen Bewilligungen und von Subventionen für den Wohnungsbau, Baubeschränkungsdienstbarkeiten zu Gunsten der Stadtgemeinde Winterthur vereinbart.

Die Personaldienstbarkeit vom 10. Mai 1948 war im Zusammenhang mit der Ausrichtung von Subventionen im Grundbuch eingetragen worden. Die mit der Personaldienstbarkeit verfolgten Ziele wurden durch die Festsetzung der Bauordnung 1969, sowie der Bau- und Zonenordnung 1986 (mit späteren Revisionen), insbesondere mit der Schaffung der Quartiererhaltungszone Talgut obsolet. Demzufolge ist diese Personaldienstbarkeit zu löschen.

Erneuerung des Wohnungsbestands in Winterthur

Rund zwei Drittel der Wohnungen in Winterthur sind älter als 30 Jahre. Viele dieser Wohnungen genügen den gängigen Wohnungsbedürfnissen kaum mehr, sind nicht alters- und behindertengerecht und haben meistens auch einen überdurchschnittlich hohen Energieverbrauch. Im Bericht "Erneuerung des Wohnungsbestandes" (www.stadtentwicklung.winterthur.ch) hat der Stadtrat den Erneuerungsbedarf analysiert und Massnahmen formuliert. In den meisten Fällen beschränken sich die Einflussmöglichkeiten des Stadtrates allerdings darauf, günstige Rahmenbedingungen zu setzen. So will der Stadtrat vorteilhafte Erneuerungen privater Siedlungen unterstützen, wie etwa mit dem Planungsverfahren für die Quartiererhaltungszone Talgut.

Erneuerung des Wohnungsbestandes im Quartier Talgut

Die vier gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen (Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser, Wohnbaugenossenschaft Talgut, Heimstätten-Genossenschaft Winterthur und Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft) planen kurz-, mittel- und langfristig die Erneuerung ihres Liegenschaftsbestandes in der Quartiererhaltungszone (QEZ) Talgut. Der zeitliche Horizont für diese Gebäudesanierungen - Sanierung der bestehenden Bauten oder Ersatzbauten - ist sehr unterschiedlich. Für eine koordinierte städtebauliche Entwicklung des Gebietes haben sich die vier Grundeigentümerinnen mit der Stadt Winterthur zusammengetan, die unterschiedlichen Ausgangslagen und Ansprüche abgestimmt und die Grundlagen für das weitere Vorgehen erarbeitet.

Das Gebiet der QEZ Talgut gehört zu den schönen Quartieren, die unsere "Gartenstadt" ausmachen. Eine bauliche Veränderung ist deshalb sorgfältig zu planen. Das in Gang gesetzte koordinierte Vorgehen ist nicht nur eine gute Voraussetzung für die angestrebte Weiterentwicklung, sondern auch für deren sozialverträgliche Umsetzung. Da die vier Wohnbauträgerinnen beabsichtigen, die Erneuerungen in Etappen und – wie oben angeführt – über einen langen zeitlichen Horizont verteilt vorzunehmen, ist es möglich, dass Mieterinnen und Mieter während den sie betreffenden Bauphasen oder auf Dauer innerhalb des Quartiers verbleiben können.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

In einem städtebaulichen Ideenwettbewerb wurde die Entwicklung des gesamten westlichen Teils der QEZ Talgut überprüft. Aus raumplanerischer und ökonomischer Sicht ist eine Verdichtung unabdingbar. Der Wettbewerb soll zeigen, wie diese Ansprüche mit den Bedingungen einer QEZ gemäss der Bau- und Zonenordnung vereinbar sind. Ziel der Aufgabe war die Erlangung einer überzeugenden Vision für die Erneuerung des Wohnungsbestandes in

Etappen. Es wurde eine städtebaulich vorzügliche Verteilung der Baumassen und eine Festlegung der Dichte verlangt, unter Beibehaltung der gebietsspezifischen Identität und der qualitätsvollen Frei- und Grünräume.

Die Jury hat am 18. Dezember 2008 aus 33 Bewerbungen 15 Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten ausgewählt, die sich für die gestellte Aufgabe am besten qualifizieren konnten. Die nächste Stufe des Verfahrens wurde anonym durchgeführt. Die Jury empfiehlt nun fünf Vorschläge zur Weiterbearbeitung.

Am 10. Juli 2009 hat das Departement Bau im Rahmen einer Medienkonferenz informiert. Vom 13. – 24. Juli 2009 waren die Arbeiten öffentlich ausgestellt. Die Mieterinnen und Mieter der betroffenen Liegenschaften, der Quartierverein, die Quartierzeitung "Sprachrohr" und der Mieterinnen- und Mieterverband Zürich wurden zur Präsentation der Arbeiten eingeladen.

Weiterbearbeitung und Ausarbeitung privater Gestaltungsplan

Die fünf ausgelobten Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten werden in einer zweiten Stufe unter Federführung der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser ihre Vorschläge nach den Vorgaben der Jury überarbeiten und das Grundstück der Gesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser vertiefter betrachten. Anschliessend wird ein privater Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser soll als langfristige Grundlage die qualitätsvolle Entwicklung des ganzen Planungsperrimeters sichern. Der private Gestaltungsplan muss dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden, da heute schon absehbar ist, dass damit von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung abgewichen wird.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

"Was ist der Ursprung/Grund dieser Personaldienstbarkeit?"

Die Personaldienstbarkeit vom 10. Mai 1948 war im Zusammenhang mit der Ausrichtung von Subventionen im Grundbuch eingetragen worden. Die mit der Personaldienstbarkeit verfolgten Ziele wurden durch die Festsetzung der Bauordnung 1969 sowie der Bau- und Zonenordnung 1986 (mit späteren Revisionen), insbesondere mit der Schaffung der Quartiererhaltungszone Talgut obsolet. Demzufolge ist diese Personaldienstbarkeit zu löschen.

Zur Frage 2:

"Wie soll die Stadt Winterthur nach Ansicht des Stadtrates die Kompetenz aus der Personaldienstbarkeit vom 10. Mai 1948 wahrnehmen:"

2.1 Betrachtet der Stadtrat einen Abbruch und eine starke Verdichtung der Überbauung von Kat.-Nr. 1426 für sinnvoll und für diese Quartiererhaltungszone als zulässig?"

Die eingereichten Vorschläge im Ideenwettbewerb zeigen, dass das Gebiet der QEZ Talgut ohne eine massgebliche Einbusse ihrer Qualitäten eine massvolle Verdichtung erträgt. Gemäss den vorliegenden Ideen ist es möglich, die Grundstücke etappenweise mit grösseren, zeitgemässeren und ökologischeren Bauten zu überbauen, sodass weiterhin ein preiswerter Wohnraum mit hoher Wohnqualität angeboten werden kann.

Unter diesen Voraussetzungen erachtet der Stadtrat eine Erneuerung der Bauten in der QEZ Talgut als zweckmässig und grundsätzlich zulässig.

"2.2. Hält der Stadtrat eine Neubauvariante von Beat Rothen für bewilligungsfähig?"

Die Neubauvariante von Beat Rothen ist der Auslöser, dass zusammen mit den Grundeigentümerinnen das oben erwähnte Verfahren eingeleitet wurde.

"2.3. Hält der Stadtrat eine starke Verdichtung in der ganzen Quartiererhaltungszone Talgut für sinnvoll, notwendig und bewilligungsfähig?"

Der Stadtrat ist aufgrund des Resultats des Ideenwettbewerbs zur Überzeugung gelangt, dass eine Verdichtung aus städtebaulichen, raumplanerischen, ökonomischen und ökologischen Gründen sinnvoll ist. Erneuerungen von Bauten sind, vorbehältlich der entsprechenden planungs- und baurechtlichen Verfahren, grundsätzlich auch in einer QEZ bewilligungsfähig.

Zur Frage 3:

"Wie will der Stadtrat den Gemeinderat und die Bewohnerinnen und Bewohner in die Entscheidungsfindung einbeziehen?"

Die Stadt hat sich im Rahmen des Ideenwettbewerbs um eine Koordination der Interessen der Öffentlichkeit und der privaten Interessen bemüht und wird dies auch weiterhin in ihrem Verantwortungsbereich sicherstellen.

Der Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner in die weitere Planung ist grundsätzlich aber Sache der privaten Grundeigentümerinnen. Im Rahmen der anstehenden Planungs- und Baubewilligungsverfahren stehen betroffenen Nachbarinnen und Nachbarn und beschwerdelegitimierten Verbänden verschiedene Rechtsmittel zur Verfügung.

Der private Gestaltungsplan wird dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder