

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Antrag und Bericht zum Postulat betreffend "Projektwettbewerb für neue Nutzung des Reitwegplatzes", eingereicht von Gemeinderat J. Lisibach (SVP), Gemeinderätin R. Kleiber (EVP/EDU/GLP) und Gemeinderat M. Hollenstein (CVP).

Antrag:

1. Vom Bericht des Stadtrates zum Postulat betreffend Projektwettbewerb für neue Nutzung des Reitwegplatzes wird in zustimmendem Sinn Kenntnis genommen.
2. Das Postulat wird damit als erledigt abgeschrieben.

Bericht:

Am 7. Mai 2007 reichten Gemeinderat J. Lisibach namens der SVP-Fraktion, Gemeinderätin R. Kleiber namens der EVP/EDU/GLP-Fraktion und Gemeinderat M. Hollenstein namens der CVP-Fraktion mit 28 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgendes Postulat ein, welches vom Grossen Gemeinderat am 19. November 2007 überwiesen wurde:

"Der Stadtrat wird eingeladen, auf der "Scholle" Reitwegplatz, unter Einbezug der Eulach, im Rahmen eines Projektwettbewerbs, mögliche neue Wohn- und Gewerbenutzungen zu erarbeiten.

Begründung:

Das "Entwicklungskonzept Zeughaus- Teuchelweiher" hat unter anderem aufgezeigt, dass das besagte Grundstück ausgezeichnet für vielfältige Nutzungen denkbar ist; zusätzlich ergäbe sich sogar die Möglichkeit, zusammen mit einem neuen Zugang an die Eulach, ein Wahrzeichen an der Zeughausstrasse, für das Quartier zu schaffen.

Gleichzeitig könnte im Rahmen eines Wettbewerbs geprüft werden, wieweit bestehende Ausnutzung, städtebaulich angebracht, vom Viehmarkt auf das Reitweggrundstück übertragen werden könnte, und wie der bestehende Veloweg am Rand des Wettbewerbperimeters sowie Teile der Reitweg-Strasse und Wildbachstrasse einbezogen werden sollen.

Weiter ist denkbar, dass ein unter Mitwirkung der direkten Nachbarschaften erarbeitetes Projekt auch als Kostenträger für die bisherigen und zukünftigen Planungen verkaufbar wäre, analog dem erfolgreichen Vorgehen auf dem Zelgli-Areal."

Der Stadtrat äussert sich dazu wie folgt:

Grundsätzlich

Der Stadtrat unterstützt die Stossrichtung des Postulats, für das städtische Grundstück Reitwegplatz im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens Projektideen für eine neue, zonenkonforme Nutzung zu erarbeiten.

Der Reitwegplatz dient heute als Parkplatz und als ergänzender Abstellplatz bei grösseren

Veranstaltungen auf dem Teuchelweiherplatz (Wachterareal). Das Potential für eine neue, attraktivere Nutzung unter Einbezug des Eulachraums und der Interessen der Quartierbevölkerung ist unbestritten. Dies wurde auch im Rahmen der "Testplanung für ein städtebauliches und freiräumliches Entwicklungskonzept Zeughaus-Teuchelweiher" aufgezeigt.

Eine Bebauung des Reitwegplatzes ist jedoch erst nach der Realisierung des geplanten Parkhauses in der grösseren Variante mit 660 Plätzen unter dem Teuchelweiherplatz bzw. mit dem Nachweis dieser Anzahl Parkplätze im Gebiet möglich. Dies, weil sich ein Teil der im Rahmen des Parkplatzkompromisses des "Runden Tisches Parkierung" festgelegten Gesamtzahl von 660 Parkplätzen auf dem Reitwegplatz befindet. Als Konsequenz einer Bebauung müssen zudem für die temporären Abstellplatz-Nutzer andere Lösungen gefunden werden.

Grösse des Betrachtungsperimeters/Beteiligung der Nachbarschaft

Im Entwicklungskonzept wird der Reitwegplatz nicht als eigenständige "Scholle", sondern als Teil der "Scholle" Reitweg/Kehracker zwischen Zeughaus-, Kehrackerstrasse und Reitweg betrachtet. Trotzdem wäre ein auf das Teilgebiet Reitwegplatz beschränktes Planungsverfahren gut durchführbar. Der unmittelbare Bearbeitungs-Perimeter müsste nebst dem Platz allerdings auch den Eulachraum und damit die städtische Restfläche nördlich der Eulach sowie den südlich angrenzenden Rad-/Fussweg umfassen.

Im Hinblick auf das vorliegende Postulat geführte Grundsatzgespräche mit benachbarten privaten Grundeigentümern auf der "Scholle" Reitweg/Kehracker haben gezeigt, dass teilweise ein Interesse an einer gemeinsamen Planung vorhanden ist. Im Hinblick auf die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für den Reitwegplatz strebt der Stadtrat deshalb eine Zusammenarbeit mit den interessierten Grundeigentümern in einem grösseren Perimeter an. Denkbar ist im Rahmen eines gemeinsamen Verfahrens auch eine unterschiedliche Bearbeitungstiefe, wobei der Reitwegplatz vertieft beplant würde.

Über die Chancen für das Zustandekommen eines gemeinsamen Verfahrens mit privaten Anstössern kann keine Prognose gemacht werden, da die entsprechenden Verhandlungen noch nicht geführt wurden.

Geeignetes Konkurrenzverfahren

Das geeignetste Planungsverfahren lässt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festlegen. Als Alternative zu einem Projektwettbewerb, wie ihn die Postulanten vorschlagen, ist grundsätzlich auch ein Ideenwettbewerb, ein Gesamtleistungswettbewerb oder ein Investorenwettbewerb denkbar. Der Stadtrat muss zum gegebenen Zeitpunkt aufgrund von entsprechenden Abklärungen über die Art des Verfahrens entscheiden. Die Wahl wird u.a. auch davon abhängig sein, welche Rolle die Stadt Winterthur übernimmt (Investor, Baurechtsgeber, Verkäufer) bzw. ob das Verfahren gemeinsam mit weiteren Grundeigentümern durchgeführt wird.

Nutzungstransfer vom Viehmarkt

Die Postulanten regen an, im Rahmen des Wettbewerbs zu prüfen, wieweit sich baurechtlich zulässige Ausnutzung vom benachbarten Viehmarkt auf den Reitwegplatz übertragen liesse.

Ein Nutzungstransfer zwischen zwei benachbarten Arealen mit derselben Zonierung ist baurechtlich grundsätzlich möglich. Der konzeptuelle Einbezug des Viehmarkts in den Betrachtungsperimeter eines Verfahrens auf dem Reitwegplatz ist wichtig. Ob eine effektive Bearbeitung der beiden Areale in einem gemeinsamen Konkurrenzverfahren und damit die Verknüpfung unterschiedlicher Fragestellungen und Realisierungshorizonte zielführend ist, muss in den Abklärungen zur Vorbereitung des Verfahrens vertieft geprüft werden.

Die (teilweise) Freihaltung des Viehmarkts zugunsten eines kräftigen baulichen Akzents auf dem Reitwegplatz ist prinzipiell denkbar. Zu beachten ist jedoch, dass letzterer heute in einer viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W4G) liegt, was bereits eine hohe Ausnutzung erlaubt. Die Frage nach der Wünschbarkeit einer generellen Ausnutzungs-Erhö-

hung und damit eines Nutzungstransfers kann deshalb erst aufgrund städtebaulicher Betrachtungen im Rahmen des Verfahrens beantwortet werden.

Weiteres Vorgehen

In einem ersten Schritt wird die Stadtentwicklung die Rahmenbedingungen (angestrebte Nutzung, weitere beteiligte Grundeigentümer, mögliche Investoren usw.) für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens klären. Anschliessend wird der Stadtrat über das Durchführen eines entsprechenden Verfahrens entscheiden.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:

- Situationsplan

Postulat "Reitwegplatz" - Situationsplan

01.09.08 zo/STE

