

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend «Städtische Wohnpolitik», eingereicht von den Stadtparlamentsmitgliedern M. Steiner (SP), B. Bosshard (SP), S. Gfeller (SP)

Am 17. Januar 2022 reichten die Stadtparlamentsmitglieder Markus Steiner, Beatrice Bosshard und Selim Gfeller namens der SP-Fraktion mit 19 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

«Ein Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt»: So heisst die neue Publikationsreihe der Stadtentwicklung Winterthur, die am 10.1.22 publiziert wurde. Das Wohnmonitoring liefert Einblicke und Auskunft über den Wohnungsmarkt in Winterthur und bietet eine quantitative Auswertung der aktuellen Situation im Vergleich zu den letzten Jahren. Da er sich an den 2017 vom damalige Stadtrat verabschiedeten Papier «Städtische Wohnpolitik» orientiert, wirft dieser Bericht einige drängende Fragen auf. Aktuell möchte der Stadtrat bei zwei Schwerpunkten ansetzen, am oberen und am unteren Rand der sozialen Schichten. Zum einen sollen mehr teurere Wohnungen gebaut werden, um steuerkräftiges Publikum anzuziehen. Insbesondere das Areal von Stadtgrün am Heiligberg ist im Blickfeld, wie Stadtpräsident Michael Künzle (Mitte) auf Anfrage von Medien bestätigte.

Vor diesem Hintergrund stellen sich dem Stadtrat folgende Fragen:

1. Welche Entscheide hat der Stadtrat in den letzten vier Jahren zur Wohnbaupolitik allgemein gefällt?
2. Welche inhaltlichen, qualitativen Stossrichtungen hat er beschlossen, neben dem nun vorgelegten rein quantitativen Einblick in den Wohnungsmarkt und dessen Entwicklung?
3. Wie sieht die vor vier Jahren angekündigte Bilanz nach zwei Jahren aus? Und weshalb wurde diese nicht publiziert?
4. Kann der Stadtrat eine Bewertung der Wohnpolitik von 2017 vorlegen und dabei auch die damit verbundenen Massnahmen auflisten?
5. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage ob und wenn ja mit welchem Zeitplan der Stadtrat gedenkt, die Wohnpolitik 2017 zu überarbeiten?
6. Welche Entscheide und Bemühungen gab es für teurere Wohnungen im Büel (Hochwacht), in Dättnau (Maria-Kübler-Weg) oder in anderen Arealen, die damals als „städtische Grundstücke mit Eignung für hohes Preissegment“ bezeichnet worden waren?
7. Gedenkt er Land zu verkaufen, und wenn ja wie stünde das im Verhältnis zum von der Stimmbevölkerung beschlossenen Grundsatz «Baurecht statt Landverkäufe»?»

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

In den Jahren 2016 und 2017 wurden die dazumal geltenden wohnpolitischen Stossrichtungen des Stadtrats («Stadt Winterthur – Zwischenbilanz und Ergänzung der städtischen Wohnungspolitik», November 2010) vor dem Hintergrund sozialräumlicher Gegebenheiten und Trends sowie des Bedürfnisses nach einem gesellschaftlich nachhaltigen und qualitativen Wachstum der Stadt umfassend überprüft. Die gestützt darauf aktualisierte Wohnpolitik mit ihren Schwerpunkten hat

der Stadtrat am 13. September 2017 verabschiedet (SR.17.773-1; «Städtische Wohnpolitik: Zwischenbilanz und künftige Ausrichtung»).

Grundsätzlich definiert diese Wohnpolitik zwei übergeordnete Zielsetzungen; ein vielfältiges und ausgewogenes Wohnraumangebot sowie eine räumliche Durchmischung. Zur Erreichung dieser Ziele sollen einerseits die bisherigen wohnpolitischen Stossrichtungen (namentlich: kein eigener Wohnungsbau der Stadt, aktive Einflussnahme zwecks qualitativ hoher Innenentwicklung, Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Wohnbauträgern, Berücksichtigung spezifischer Bedürfnisse älterer Menschen, Unterstützung Dritter bei der Bereitstellung von studentischem Wohnraum sowie Erhalt von Durchmischung und funktionierenden Quartiersstrukturen) fortgesetzt werden. Andererseits wurden zwei neue Schwerpunkte gesetzt: Dazu zählt zunächst die Förderung von Wohnraum im hohen Preissegment. Dieser Schwerpunkt ist vor dem Hintergrund statistischer Daten zu sehen, die zeigen, dass im Erhebungszeitpunkt vor allem im Wohnungsneubau in Winterthur das Verhältnis zwischen den Preissegmenten unausgeglichen war; es mangelte an Angeboten in jenem Wohnsegment, das sich an einkommensstärkere Bevölkerungsschichten richtet. Ein weiterer ergänzender Schwerpunkt der heutigen Wohnpolitik betrifft die aktive Unterstützung der Integration von Menschen in prekären Situationen in den regulären Wohnungsmarkt.

Der Stadtrat beabsichtigt, die Ausrichtung seiner Wohnpolitik in der neuen Legislaturperiode 2022 – 2026 zu überprüfen. Um möglichst aussagekräftige Grundlagen für diese Beurteilung zu erhalten, soll mit dem schrittweisen Aufbau eines quantitativen Wohnmonitorings begonnen werden. Das Monitoring soll relevante Indikatoren zum Winterthurer Wohnungsmarkt enthalten und wird insbesondere als Zeitreihe zur langfristigen Beobachtung von Marktentwicklungen und sich abzeichnenden Trends von Bedeutung sein. Die auch in der Interpellation erwähnte Publikation «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt» ist ein erster Schritt in Richtung eines solchen Wohnmonitorings. Es soll alle zwei Jahre aktualisiert und zu einem gesamtstädtischen Monitoring erweitert werden. Bei der ersten Ausgabe des Monitoringberichts handelt es sich primär um eine Zusammenstellung und Auswertung bereits vorliegender Daten zum Winterthurer Wohnungsmarkt.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Welche Entscheide hat der Stadtrat in den letzten vier Jahren zur Wohnbaupolitik allgemein gefällt?»

Seit der Verabschiedung und Publikation der aktualisierten städtischen Wohnpolitik im September 2017 sind keine weiteren grundlegenden Entscheide zur Ausrichtung der städtischen Wohnpolitik getroffen worden. Wie eingangs erwähnt, plant der Stadtrat eine Aktualisierung seiner wohnpolitischen Stossrichtungen im Verlauf der neuen Legislaturperiode. Hingegen sind in den vergangenen Jahren zur Umsetzung der Wohnpolitik zahlreiche Einzelgeschäfte¹ beschlossen und kommuniziert worden:

- Kauf Wohnhaus, Riedhofstrasse 53, mit 16 Zimmern und 12 Mietwohnungen zur Sicherung von günstigem Wohnraum für Menschen in prekären Situationen (ehemals Motel Wülflingen; Medienmitteilung vom 24. März 2022);
- Areal Hochwacht (2022): vgl. Antwort zu Frage 6;
- Areal Obertor (2021 / 2022): vgl. Antwort auf Frage 6;

¹ Reine Sanierungen von Wohngebäuden, mit denen keine weiteren Veränderungen einhergingen, sind nicht aufgeführt.

- Masterplan Pflegeversorgung; Kenntnisnahme Bericht: u.a. Ausbau Angebot an stadteigenen Wohnungen mit Service. (Medienmitteilung vom 1. Juni 2021);
- Masterplan Pflegeversorgung; Genehmigung der Umsetzungsplanung und Auftrag zur Umsetzung der Massnahmen mit Priorität 1; u.a. «Städtisches Angebot an Wohnungen mit Service im mittleren und unteren Preissegment an bestehenden Standorten ausbauen» (Medienmitteilung vom 4. November 2021);
- Kauf von drei Mehrfamilienhäusern: Bahnstrasse 17, 19, 37 (Medienmitteilung vom 5. November 2020);
- Villa Froberg: Sanierung und Umnutzung zu Wohnraum (Medienmitteilung vom 18. September 2020);
- Sondernutzungsplanung: Zustimmung zum öffentlichen Gestaltungsplan «Areal Depot Deutweg» (Medienmitteilung vom 26. März 2020; Beschluss bzgl. Abgabe im Baurecht im 2013);
- Sanierung und Umnutzung Gewerbeliegenschaft Wülflingerstrasse 255 in Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, 22. Januar 2020;
- Studentisches Wohnen, Wildbachstrasse 18: Übertrag vom Verwaltungs- in Finanzvermögen (Medienmitteilung vom 5. Dezember 2019);
- Sanierung «Fortuna»-Liegenschaften, u.a. studentisches Wohnen (Medienmitteilung vom 12. April 2019);
- Darlehensgewährung aus dem Rahmenkredit für die Gewährung von Darlehen zur Förderung des gemeinnützigen Wohn- und Gewerberaums an die Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) und die Baugenossenschaft «mehr als wohnen» (Medienmitteilung vom 31. Januar 2019);
- Neueröffnung Wohnsiedlung Hegifeld, Hegifeldstrasse 76a (Medienmitteilung vom 19. November 2018), Schliessung Asylunterkunft Busdepot Deutweg (Medienmitteilung vom 21. August 2018);
- Neuüberbauung Frohsinnareal, Bau von 10 Wohneinheiten und Schaffung Quartiersversorgung (Medienmitteilung vom 17. Mai 2018);
- Kauf Liegenschaft «Häpo», St. Gallerstrasse 128/130, mit 3 Wohneinheiten (im Zusammenhang mit Querung Grüze / Buskorridor, Medienmitteilung vom 22. Dezember 2017);
- Umnutzung ehemaliges Depot für Materialverwaltung Schulen, Ackeretstrasse 17, in Wohnhaus (14 Wohneinheiten, Reportage im Landboten am 21. Oktober 2017);
- Gesamtanierung Wohnhaus Turmhaldenstrasse 9, Umnutzung Anbau zu einem Wohngebäude (Reportage im Landboten am 6. September 2017).

Zur Frage 2:

«Welche inhaltlichen, qualitativen Stossrichtungen hat er beschlossen, neben dem nun vorgelegten rein quantitativen Einblick in den Wohnungsmarkt und dessen Entwicklung?»

Wie einleitend dargelegt, ist eine Überprüfung der städtischen Wohnpolitik auf die neue Legislaturperiode vorgesehen. Dieser gesamtheitlichen Neubeurteilung sollte mit der Publikation «Blick in den Winterthurer Wohnungsmarkt» bewusst nicht vorgegriffen werden. Das schrittweise zu erweiternde Wohnmonitoring ist deshalb quantitativer Natur und beinhaltet keine qualitativen Aussagen. Es dient wie gesagt in erster Linie der langfristigen Beobachtung einzelner Indikatoren des Wohnungsmarktes und bildet damit eine Grundlage für die geplante Überprüfung der städtischen Wohnpolitik. In Ergänzung dazu werden weitere Grundlagen zum Thema Wohnen erarbeitet (z.B. Zuzugs- und Wegzugsbefragung 2022/2023).

Zu den Fragen 3 - 5:

«Wie sieht die vor vier Jahren angekündigte Bilanz nach zwei Jahren aus? Und weshalb wurde diese nicht publiziert?»
«Kann der Stadtrat eine Bewertung der Wohnpolitik von 2017 vorlegen und dabei auch die damit verbundenen Massnahmen auflisten?»

«In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage ob und wenn ja mit welchem Zeitplan der Stadtrat gedenkt, die Wohnpolitik 2017 zu überarbeiten?»

Die fragliche Bilanz wurde bisher bewusst noch nicht gezogen; sie soll zweckmässigerweise im Sinn des strategischen Controllings als Teil der Lagebeurteilung im Rahmen der geplanten umfassenden Überprüfung und Aktualisierung der städtischen Wohnpolitik erfolgen. Auf diese Weise können die aus dieser Bilanz resultierenden Erkenntnisse aus den vergangenen Jahren direkt in die künftige Wohnpolitik einfließen. Wie erwähnt, ist die Aktualisierung der städtischen Wohnpolitik für die neue Legislaturperiode geplant. Mit Bezug auf die nachgefragten Massnahmen wird auf die Beantwortung von Frage 1 verwiesen.

Zur Frage 6:

«Welche Entscheide und Bemühungen gab es für teurere Wohnungen im Büel (Hochwacht) in Dättnau (Maria-Kübler-Weg) oder in anderen Arealen, die damals als „städtische Grundstücke mit Eignung für hohes Preissegment“ bezeichnet worden waren?»

Mit Bezug auf den Schwerpunkt «Förderung des Wohnraumangebots im hohen Preissegment» der städtischen Wohnpolitik sind stadteigene Grundstücke und Einzelliegenschaften auf eine entsprechende Eignung hin überprüft worden. In Betracht fielen in diesem Rahmen insgesamt drei Grundstücke bzw. Areale:

Die Eignung des Grundstücks Hochwacht für höherpreisliches Wohnen wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 19. Februar 2020 grundsätzlich bejaht. Das Departement Bau wurde auf dieser Grundlage mit der Durchführung einer Potenzialstudie beauftragt. In deren Rahmen sollten unterschiedliche Nutzungsszenarien geprüft und beurteilt werden. Gestützt auf diese Nutzungsstudie und bestehende Prozessrisiken hat der Stadtrat im März 2022 beschlossen, die Umnutzung des Grundstücks Hochwacht in Wohnen einstweilen nicht weiter zu verfolgen und die aktuelle Nutzung als Werkhof von Stadtgrün beizubehalten (SR.17.773-3). Der Stadtrat hat mit Medienmitteilung vom 24. März 2022 über diesen Entscheid informiert.

Das ursprünglich ebenfalls in Betracht gezogene Grundstück am Maria-Kübler-Weg/Elisabethenweg in Dättnau wird wegen seiner Lage als für eine Wohnnutzung im oberen Preissegment nicht geeignet beurteilt.

Auch das Areal Obertor (heutiger Standort der Stadtpolizei) war seinerzeit als potenzieller Standort für Wohnen im oberen Preissegment identifiziert worden. Im Jahr 2018 wurde dann aber die Initiative «Obertor: Boden behalten – Winterthur gestalten» lanciert. Sie sah unter anderem den Verbleib des Areals im städtischen Eigentum, eine gemischte Nutzung, die Abgabe des Gesamtareals im Baurecht an eine Trägerschaft, eine Verpflichtung zum Prinzip der Gemeinnützigkeit und die Verankerung der Kostenmiete für mindestens die Hälfte der Fläche vor. Damit stand im weiteren Prozess² - und bis heute - das Thema des höherpreislichen Wohnens für dieses Areal nicht mehr im Fokus.

² Ablehnung Initiative und Gegenvorschlag durch Stadtrat; neuer Vorschlag durch Grossen Gemeinderat / Stadtparlament mit Beschluss vom 15. April 2019; Rückzug der Initiative; Ausarbeitung öffentlicher Gestaltungsplan.

Zur Frage 7:

«Gedenkt er Land zu verkaufen, und wenn ja wie stünde das im Verhältnis zum von der Stimmbevölkerung beschlossenen Grundsatz «Baurecht statt Landverkäufe»?»

Die Stadt verfügt in ihrem Immobilienportfolio nur über wenige unbebaute und für eine Wohnnutzung geeignete Parzellen. Städtisches Land ist für die Stadtentwicklung im Allgemeinen und für die Wohnpolitik im Besonderen aber von grosser Bedeutung. Eigene Liegenschaften schaffen Handlungsspielräume und können auf dieser Grundlage dazu beitragen, wohnpolitische Ziele umzusetzen.

Entsprechend dem erwähnten Grundsatz «Baurecht statt Landverkäufen» sieht die revidierte Gemeindeordnung (GO) in Art. 69 vor, dass unbebaute Liegenschaften des Finanzvermögens auf dem Stadtgebiet in der Bauzone grundsätzlich nur im Baurecht abgegeben werden können. Von diesem Verkaufsverbot ausgenommen sind unter anderem kleinere Parzellen, die sich zur Wohnnutzung eignen, bis zu einer Fläche von 1500 m² (Art. 70 GO). Eine Veräusserung solcher kleineren Parzellen kann im Einzelfall sinnvoll sein; so beispielsweise dann, wenn eine Parzelle, weil zu klein, nicht eigenständig überbaubar ist, gemeinsam mit einer Nachbarparzelle jedoch Bestandteil einer städtebaulich sinnvollen Bebauung werden kann.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon