

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Sonnenbad Wolfensberg eingereicht von Stadtparlamentarierin Regula Keller (SP)

Am 28.11.2022 reichte die Stadtparlamentarierin Regula Keller (SP) namens der SP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Am 9.9.2022 hat der Stadtrat in einer Medienmitteilung kommuniziert, dass das ehemalige Sonnenbad beim Schwimmbad Wolfensberg bis 2024 sanft renoviert und instand gestellt werden soll. Danach soll die Anlage der breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Vereine, Kulturinstitutionen und Private können das Areal für stille, quartierverträgliche Nutzungen mieten.

Die sanfte Renovation und Wiederinbetriebnahme des Sonnenbades folgt in der Vorstellung des Stadtrats «der Vision eines Stadtrandparks, die im Rahmen der räumlichen Entwicklungsperspektive «Winterthur 2040» entwickelt wurde». Die Stadt möchte das Areal selbst bewirtschaften, um einen maximalen Spielraum für künftige Entwicklungen zu bewahren.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

- *Wurde in Erwägung gezogen, eine private Trägerschaft – z.B. aus dem Quartier – mit dem Betrieb zu betrauen, z.B. durch eine befristete Vermietung an eine Trägerschaft mit Option auf Verlängerung?*
- *Welche Verwaltungseinheit wird für die Vermietung des Sonnenbads zuständig sein? Mit was für einem Aufwand für die Bewirtschaftung wird gerechnet?*
- *Mit was für einem Volumen bei den Vermietungen und mit was für Einnahmen rechnet die Stadt?*
- *Was versteht der Stadtrat unter stiller, quartierverträglicher Nutzung? Ich bitte um Beispiele.*
- *Was für einen Beitrag leistet das Sonnenbad an den Stadtrandpark?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Die Stadt Winterthur hat die Anlage des ehemaligen Sonnenbads am Waldrand des Wolfensbergs 2011 von der privaten Eigentümerschaft übernommen. Geplant war eine Öffnung des Areals für eine naturnahe, eher ruhige Nutzung. In der Folge wurde das Areal durch die zuständige Stadtgärtnerei und deren Nachfolgeorganisation Stadtgrün Winterthur zum Substanzerhalt minimal unterhalten und für niederschwellige Nutzungen zugänglich gemacht. So fanden zum Beispiel Lesungen des Vereins Lauschig auf dem Areal statt. Da kein dringender Bedarf für die Entwicklung der Anlage bestand und auch keine speziellen Nutzungs- oder Freiraum-Begehren aus dem Quartier oder dem Umfeld der Anlage kamen, wurde eine Sanierung oder Umnutzung des Areals nicht forciert.

Im Jahr 2018 wurden bei Stadtgrün Winterthur in Zusammenhang mit der Umsetzung des Leitfadens Gartenstadt erste Überlegungen angestellt, das ehemalige Sonnenbad als Teil des Waldrandparks Wolfensberg zu entwickeln. Ebenfalls 2018 wurde eine an den Stadtpräsidenten gerichtete Anfrage des Quartiervereins Wolfensberg geprüft, die Anlage für Zwecke des Quartiervereins zu pachten. Darauf folgende Gespräche mit dem Quartierverein blieben jedoch ohne konkretes Ergebnis. Eine Voranfrage des benachbarten Vereins Gesundheit, Natur-Schreibergärten Wolfensberg im Jahr 2019 zum Kauf des Areals wurde abschlägig beantwortet, da das Areal

gemäss Stadtratsbeschluss von 2011 einer sanften öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll. Eine weitere Anfrage von privater Seite zur Übernahme der Liegenschaft im Baurecht wurde ebenfalls abgelehnt, um das Grundstück nicht längerfristig aus der Hand zu geben. Im Budget 2021 schliesslich hat Stadtgrün Winterthur einen Investitionskredit für die Sanierung des Areals eingestellt, um es als Erholungsraum nutzbar zu machen.

Das Projekt umfasst eine sanfte Renovation und Instandstellung der Gebäude mit ihrer Infrastruktur, der Aussenräume und Umzäunungen. Die sanierte Anlage soll künftig über das Vermietungstool des Bereichs Immobilien für ruhige, quatierveträgliche Nutzungen gemietet werden können. Dabei kann es sich um (Quartier-)Vereinsanlässe, kulturelle Veranstaltungen wie «Lauschig» oder auch private Veranstaltungen handeln. Die Vermietung hat vor allem den Zweck, die Nutzung zu reglementieren und zu koordinieren und einen Beitrag für den Unterhalt der Anlage zu generieren.

Das Nutzungs- beziehungsweise Vermietungsreglement ist derzeit noch in Erarbeitung. Dieses wird im Rahmen der Arbeitsgruppe Gartenstadt insbesondere mit dem Sportamt und der Stadtentwicklung abgestimmt. Es soll dabei auch möglich sein, Quartiervereinen oder kulturellen Nutzungen einen Vorrang bei der Nutzung des Areals einzuräumen oder beim Mietpreis entgegen zu kommen. Mit dieser sanften Sanierung soll mit möglichst geringem Aufwand eine geeignete Nutzung des Areals ermöglicht und der Spielraum für eine allfällige längerfristige Weiterentwicklung erhalten werden.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wurde in Erwägung gezogen, eine private Trägerschaft – z.B. aus dem Quartier – mit der Betrieb zu betrauen, z.B. durch eine befristete Vermietung an eine Trägerschaft mit Option auf Verlängerung?»

Die Möglichkeit einer festen Vermietung an eine private Trägerschaft wurde ebenfalls betrachtet. Zur Gewährleistung einer möglichst breiten Nutzbarkeit durch die Öffentlichkeit scheint eine offene Vermietung direkt durch die Stadt jedoch am besten geeignet. Der Aufwand zur Vereinbarung diesbezüglicher Auflagen mit einer privaten Trägerschaft wäre für beide Seiten hoch. Nahe-liegender erschiene vorderhand bei Bedarf eine regelmässige Vermietung an interessierte Ver-eine insbesondere auch aus dem Quartier. Dieses Vorgehen bietet eine höchstmögliche Flexibi-lität, um auf die – grösstenteils noch unbekannte – effektive Nachfrage optimal reagieren zu kön-nen. Aufgrund der gemachten Erfahrungen kann das Betriebsmodell später allenfalls auch ange-passt werden.

Zur Frage 2:

«Welche Verwaltungseinheit wird für die Vermietung des Sonnenbades zuständig sein? Mit was für einem Aufwand für die Bewirtschaftung wird gerechnet?»

Die Vermietung ist über den Bereich Immobilien auf Basis des bestehenden Vermietungstools vorgesehen. Der Zusatzaufwand für ein weiteres Objekt dürfte überschaubar sein und soll durch die Mieterträge gedeckt werden.

Zur Frage 3:

«Mit was für einem Volumen bei den Vermietungen und mit was für Einnahmen rechnet die Stadt?»

Die Vermietung hat vor allem den Zweck, die Nutzung des Areals zu reglementieren und zu koordinieren sowie einen Beitrag für den Unterhalt der Anlage zu generieren. Prognosen über die Auslastung der Anlage und die entsprechenden Erträge sind sehr schwierig, zumal Vergleiche zu anderen städtischen Mietobjekten aufgrund der Unterschiede zum Beispiel in der Ausstattung kaum möglich sind. Zumindest an Wochenenden in der warmen Jahreszeit ist jedoch eine rege Nachfrage zu erwarten. Die Erzielung eines Gewinns wird nicht angestrebt; im Vordergrund steht eine niederschwellige, quartierverträgliche Nutzung.

Zur Frage 4:

«Was versteht der Stadtrat unter stiller, quartierverträglicher Nutzung? Ich bitte um Beispiele.»

Dabei kann es sich um (Quartier-)Vereinsanlässe, kulturelle Veranstaltungen wie «Lauschig» oder auch private Veranstaltungen unterschiedlicher Art wie beispielsweise Yoga-Stunden oder Kindergeburtstage handeln. Ausgeschlossen werden sollen lärmintensive Anlässe wie zum Beispiel Feste mit Musik bis spät in die Nacht oder Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen.

Zur Frage 5:

«Was für einen Beitrag leistet das Sonnenbad an den Stadtrandpark?»

Die räumliche Entwicklungsperspektive «Winterthur 2040» definiert den Stadtrandpark wie folgt: «Winterthurs topographische Lage zwischen den Hügeln erzeugt einen einzigartigen, fingerförmigen Stadtgrundriss. Sie sorgt für einen langen und gewundenen Siedlungsrand. Winterthur sieht in diesem grünen Saum einen vielgestaltigen Stadtrandpark. Dieses Schlüsselement der städtischen Freiraumentwicklung verbindet die innere und die äussere Landschaft. Es besteht aus verschiedenen Landschaftstypen: Waldrändern, Wiesen, Äckern, Rebhängen, aber auch Sportanlagen, Pünten oder Friedhöfen. Viele Nutzungsangebote sind in diesem kilometerlangen Naherholungs- und Naturraum heute bereits vorhanden. Ihre gesamtstädtische Verknüpfung kann jedoch verbessert werden.»

Durch den Erhalt des direkten Einflusses der Stadt kann das Areal sanft weiterentwickelt und der Öffentlichkeit über eine koordinierte Vermietung für geeignete Nutzungen zugänglich gemacht werden. Der Bedarf nach einer zusätzlichen öffentlichen Quartier-/Parkanlage scheint an diesem Ort – unterhalb der Allmend Güetli, am Rande des Waldes und eines intakten Gartenstadtquartiers – nicht gegeben. Mit der vorgesehenen Nutzung kann das Angebot des Stadtrandparks dennoch erweitert und längerfristig der nötige Spielraum für eine allfällige Weiterentwicklung im Rahmen des Stadtrandparks erhalten werden.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon