

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend bezahlbare Wohnungen auf dem Zeughausareal, eingereicht von Stadtparlamentarier M. Steiner (SP)

Am 22. Februar 2024 reichte der Stadtparlamentarier Markus Steiner namens der SP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Im letzten Herbst veröffentlichte der Landbote, dass es der Stadt nach langwierigen Verhandlungen mit der Armatisuisse endlich gelungen sei, den südlichen Teil des Zeughausareals zu erwerben. Das heisst: Die Stadt darf künftig über die Nutzung des Areals entscheiden, die Zeughäuser und das Land drumherum nutzen und weiterentwickeln. Gemäss ersten Verlautbarungen, beabsichtigt die Stadt das Gelände ausschliesslich für «Gewerbe, Gastro und Kultur» zu nutzen.

Dieses Vorhaben kontrastiert mit dem deutlichen Mangel an bezahlbaren Wohnungen in Winterthur. Hunderte Menschen interessieren sich für eine einzige Genossenschaftswohnung, der Mittelstand kann sich die meisten der ausgeschriebenen Wohnungen nicht mehr leisten. Demgegenüber stehen Wohnbaugenossenschaften für lebendige Quartiere mit bezahlbarem Wohnraum und Platz für Arbeit, Kultur und Gewerbe. Das Zeughausareal ist der ideale Ort, um das alles unter einen Hut zu bringen.

In Anbetracht dessen stellen sich folgende Fragen:

- 1. Plant der Stadtrat, Teile des Zeughausareals, Wohnbaugenossenschaften im Baurecht abzugeben?*
- 2. Plant der Stadtrat grundsätzlich, auf einem Teil des Areals bezahlbare Wohnungen zu errichten oder errichten lassen?*
- 3. Falls nicht, weshalb sieht der Stadtrat davon ab?*
- 4. Welche weiteren Pläne zur Arealentwicklung hegt der Stadtrat nach dem Erwerb? Wie sieht der zeitliche Fahrplan für die weitere Entwicklung aus?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Die vorliegend zur Sprache gebrachte Nutzung des Zeughausareals ist im Kontext der Gebietsplanung zum Hochschulstandort Winterthur zu sehen. Die Entwicklung als Hochschulstandort ist für die Stadt bekanntlich von strategischer Bedeutung. Der Stadtrat hat bereits im Rahmen der Räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 im Jahr 2021 festgehalten, dass das Gebiet zwischen Technikum und unterem Deutweg – und damit insbesondere auch das Zeughausareal – als «Wissensquartier» weiterentwickelt werden soll. Der kommunale Richtplan (Stand: öffentliche Vernehmlassung) legt die Ziele, Grundsätze und Massnahmen für die Umsetzung der Vision für das «Wissensquartier» behördenverbindlich fest.

Die Federführung für die Hochschulplanung liegt beim Kanton. Er koordiniert die Weiterentwicklung der Planungen eng mit der Stadt Winterthur. Basis dafür bildet die gemeinsame, langfristige Strategie «Weiterentwicklung Kernstadt als Campus» mit den drei Standorten «Sulzer Stadtmitte», «St.-Georgen» und «Wissensquartier». Die drei Standorte sollen einen integrativen Teil der Stadt bilden und zu deren weiteren Belebung und Bedeutung als Wirtschafts- und Hochschulstandort beitragen. Sie sind untereinander und mit der übrigen Stadt gut vernetzt. Im hier zur

Diskussion stehenden Wissensquartier sollen in Etappen die dringend benötigten zusätzlichen Flächen für Hochschulnutzungen geschaffen werden. In einer ersten Etappe stehen ein Ausbau des Areals an der Technikumstrasse («Campus T») sowie eine bauliche Erweiterung auf dem Teuchelweiherplatz an. Im Hinblick auf die Überbauung des Teuchelweiherplatzes muss für die heutigen Nutzungen dieses Platzes ein angemessener Ersatzstandort gesichert und rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden können. Geplant ist, die heutigen Drittnutzungen auf dem Teuchelweiherplatz auf das Areal der armasuisse und Teile der Zeughauswiesen zu verlagern. Das Zeughausareal setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen:

- Teilbereich Nord mit den ausgebauten Zeughäusern (inventarisierte überkommunale Schutzobjekte) im Eigentum der Stadt Winterthur, die im langfristigen Baurecht an die Basis Winterthur GmbH (Zeughausstrasse 50/52) bzw. an die Stiftung SalZH (Zeughausstrasse 54) abgegeben wurden.
- Teilbereich Mitte mit den nur rudimentär ausgebauten, nicht beheizten Zeughäusern, die sich aktuell noch im Eigentum von armasuisse befinden. Die Verhandlungen über eine Abgabe im Baurecht sind – entgegen der einleitenden Bemerkung in der Anfrage – noch nicht abgeschlossen. Sie finden unter der Prämisse einer zukünftigen Nutzung im Sinne einer Belebung des Wissensquartiers und nicht für Wohnzwecke statt.
- Teilbereich Süd mit der kleinen Zeughauswiese im städtischen Eigentum.

Mit den Zeughäusern, der kleinen Zeughauswiese und Teilen der grossen Zeughauswiese bietet sich ein Areal mit grossem Potenzial für eine Weiterentwicklung zu einem vielseitig genutzten und lebendigen Ort mitten im Wissensquartier. Die Zeughäuser im mittleren Bereich sollen in Ergänzung bzw. als Ausgleich zur neuen Hochschulnutzung als vielseitig genutzter und lebendiger Ort für das Quartier, die ganze Stadt sowie Besuchende weiterentwickelt werden. Dies in Anlehnung an die erfolgreiche, gewerbliche und kulturelle Nutzung der städtischen Zeughäuser (Projekt «Zeughaus 1») im Norden. Die kleine Zeughauswiese soll als Freiraum aufgewertet werden und unüberbaut bleiben. So erhalten wie erwähnt temporäre Nutzungen, welche heute auf dem Teuchelweiherplatz angesiedelt sind, dort einen neuen Raum (z.B. Wintermarkt). Gleichzeitig steht der Freiraum auch der Bevölkerung zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund ist im Rahmen der aktuellen Entwicklungsplanung auf keinem Teil des Zeughausareals eine Wohnnutzung vorgesehen. Das schliesst aber künftige Wohnnutzungen im Wissensquartier, welches nebst dem Zeughausareal auch weitere Flächen umfasst, selbstverständlich nicht aus. In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich festzuhalten, dass das unbestrittene Bedürfnis nach mehr bezahlbarem Wohnraum nicht in Konkurrenz zum für die Stadt ebenfalls sehr wichtigen Ausbau des Hochschulstandortes gesehen werden soll, für welchen das Gebiet Zeughaus-Teuchelweiher eine einmalige Chance bietet.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Plant der Stadtrat, Teile des Zeughausareals, Wohnbaugenossenschaften im Baurecht abzugeben?»

Der Teilbereich Nord wurde bereits im Baurecht für schulische bzw. gewerbliche/kulturelle Nutzungen zur Verfügung gestellt. Aufgrund der geschilderten Entwicklungsplanung in Richtung eines Wissensquartiers plant die Stadt nicht, die Teilbereiche Mitte oder Süd an Wohnbaugenossenschaften abzugeben.

Zur Frage 2:

«Plant der Stadtrat grundsätzlich, auf einem Teil des Areals bezahlbare Wohnungen zu errichten oder errichten zu lassen?»

Wie vorstehend dargelegt, plant der Stadtrat im Kontext der aktuellen Gebietsplanung auf keinem der drei Teilbereiche des Areals, Wohnungen zu errichten oder errichten zu lassen.

Zur Frage 3:

«Falls nicht, weshalb sieht der Stadtrat davon ab?»

Vor dem Hintergrund der angestrebten und absehbaren Entwicklung des Gebiets Zeughaus-Teuchelweiher hin zu einem Wissensquartier erachtet der Stadtrat eine Wohnnutzung auf den drei Teilbereichen des Zeughausareals aus verschiedenen Gründen als nicht sinnvoll. Dem Areal kommt in der Gesamtplanung eine grosse Bedeutung zu, eignet es sich doch, wie eingangs dargelegt, hervorragend dafür, als vielseitig genutzter und lebendiger Ort für das Quartier, die gesamte Stadt und Besuchende weiterentwickelt zu werden.

Die vielfältigen gewerblichen und kulturellen Nutzungen, die sich in den letzten Jahren im Projekt «Zeughaus 1» im nördlichen Bereich erfolgreich entfaltet haben, können in den Zeughäusern im mittleren Bereich erweitert und bis zur kleinen Zeughauswiese weitergeführt werden, welche, wie gesagt, als Veranstaltungsort den Teuchelweiherplatz ersetzen kann. Gleichzeitig eignet sich der Aussenraum zwischen den Zeughäusern als Ort für kleinere Veranstaltungen, wie Märkte etc., womit sich zahlreiche Nutzungssynergien zwischen den Freiräumen und Gebäuden auf den einzelnen Teilbereichen des Areals und der grossen Zeughauswiese ergeben (siehe nachstehende Abb.).

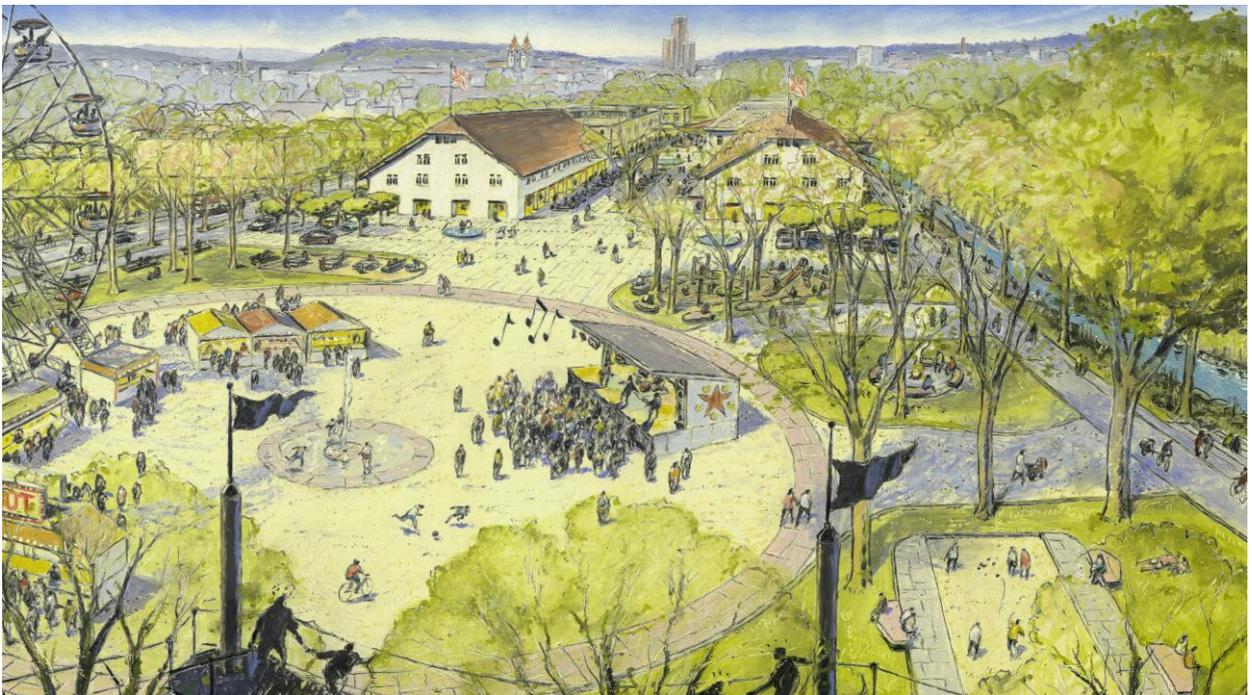


Abb.: Beispielhafte Visualisierung zukünftige Nutzung Zeughausareal und grosse Zeughauswiese als Teil des Wissensquartiers (Illustration: Matthias Gnehm)

Zur Frage 4:

«Welche weiteren Pläne zur Arealentwicklung hegt der Stadtrat nach dem Erwerb? Wie sieht der zeitliche Fahrplan für die weitere Entwicklung aus?»

Bis ca. Ende 2026 werden die Planungen zum Wissensquartier weiter konkretisiert (vgl. Kommunalen Richtplan). Diese umfassen sowohl die Überbauung des Teuchelweiherplatzes als auch die damit einher gehende Entwicklung des Zeughausareals zum geschilderten, vielseitig genutzten und lebendigen Ort, welcher für das ganze Quartier eine Bereicherung darstellen wird. Gleichzeitig wird ein Freiraumkonzept für das «grün-grau-blaue Netz» (Gewässer/Strassenräume/öffentliche Freiräume) über das gesamte Gebiet Wissensquartier erarbeitet.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon