

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Allmend Grüzefeld: Freiraum freispielen, eingereicht von den Stadtparlamentsmitgliedern A. Würzer (EVP), B. Oeschger (GLP) und K. Frei Glowatz (Grüne)

Am 3. Juni 2024 reichten die Stadtparlamentsmitglieder Alex Würzer (EVP), Benedikt Oeschger (GLP) und Kathrin Frei Glowatz (Grüne) folgende Schriftliche Anfrage ein:

«Die Allmend Grüzefeld stellt flächenmässig eine der grössten Erholungszonen auf dem Winterthurer Stadtgebiet dar. Mit der Anbindung an den Stadtrandpark handelt es sich zudem um die grösste zusammenhängende innerstädtische Freiraumreserve. Aktuell dient das Gebiet hauptsächlich der landwirtschaftlichen Nutzung.

Wie der Beantwortung der SA "Pachtverträge Allmend Grüzefeld" (2020.120) entnommen werden kann, laufen die entsprechenden landwirtschaftlichen Pachtverträge Ende 2025 aus. Diese verlängern sich gemäss Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) jeweils um sechs Jahre, sofern keine Partei kündigt. Die Kündigungsfrist, resp. die Frist für Vertragsanpassungen beträgt gemäss Art. 16 Abs. 2 des LPG ein Jahr. Demzufolge müssten die aktuellen landwirtschaftlichen Pachtverträge bereits bis Ende des laufenden Jahres angepasst werden. Für Pacht- und Fortsetzungsdauern, die kürzer als sechs Jahre sind, muss eine entsprechende Bewilligung durch das kantonale Amt für Landschaft und Natur eingeholt werden.

Gemäss der Räumlichen Entwicklungsperspektive (REP) Winterthur 2040 weist die Allmend Grüzefeld ein "erhebliches, brachliegendes Potenzial für die Bevölkerung" auf. Eine längerfristige stadträumliche Entwicklung der gesamten Allmend solle deshalb im Rahmen einer departementsübergreifenden Planung geklärt werden. Die REP Winterthur 2040 erwähnt die Allmend Grüzefeld an verschiedenen Stellen als zentralen und "in den kommenden Jahren" als prioritär zu behandelnden Schwerpunkttraum der Freiraumentwicklung. Die Durchführung einer Testplanung zur zukünftigen Gesamtentwicklung der Allmend Grüzefeld wird als "prioritäre Aufgabe" definiert. Mit Bezug auf den Stadtrandpark wird als Massnahme die "Sicherung und Weiterentwicklung" der Freiräume und Nutzungsangebote im Bereich Grüzefeld definiert.

Auch im neuen kommunalen Richtplan (Stand öffentliche Auflage) wird die Allmend Grüzefeld prominent aufgegriffen. Sie besitze ein "erhebliches Potenzial als Naherholungsraum". Weiter wird ihre wichtige Funktion als Kaltluftschneise gewürdigt. Im Rahmen einer Testplanung sollten deshalb die Möglichkeiten einer Weiterentwicklung des Gebiets eruiert werden. Der entsprechende Umsetzungshorizont wurde mit "kurzfristig (bis 2026)" angegeben und die Massnahme als besonders bedeutsam klassifiziert (Kommunaler Richtplan: F.2.3.1 Allmend Grüzefeld weiterentwickeln).

Die grosse Bedeutung der Allmend Grüzefeld hinsichtlich ihrer Funktion als Naherholungsgebiet, ihrer hohen stadtklimatischen Relevanz sowie dem Potenzial für die städtische Grünraumversorgung ist demnach erkannt und entsprechende zeitnahe Massnahmen wurden auf strategischer Ebene verankert. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass der Druck auf den öffentlichen Naherholungsraum mit der Gebietsentwicklung "Grüze Plus" (aktuelles Legislaturziel) noch einmal stark zunehmen wird.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

1. Wird der Stadtrat die landwirtschaftlichen Pachtverträge Allmend Grüzefeld um weitere sechs Jahre verlängern? Kann sich der Stadtrat alternativ vorstellen, die Fortsetzung der Pachtverträge neu auf maximal drei Jahre zu vereinbaren?
2. Gemäss Antwort auf Frage 3 der SA "Pachtverträge Allmend Grüzefeld" (2020.120) können in der Erholungszone befindliche Flächen vorzeitig gekündigt werden, sofern Erholungsanlagen erstellt würden. Wie lautet die vertragliche Mindestdauer der Kündigungsfrist und wird diese Klausel in eine allfällige Verlängerung der Pachtverträge übernommen?
3. Hält diese Klausel im Anwendungsfall einem möglichen Rechtsmittelverfahren stand?

4. Was ist der aktuelle Stand betr. Ausarbeitung eines konkreten Projekts für die künftige Gebietsentwicklung Allmend Grüzefeld? Welche Akteure werden wie miteinbezogen?
5. Wann ist mit der Umsetzung eines konkreten Projekts zu rechnen?
6. Wie beurteilt der Stadtrat die Dringlichkeit der Gebietsentwicklung Allmend Grüzefeld (vgl. REP Winterthur 2040/Kommunaler RP)? Ausgehend davon, wie rechtfertigt der Stadtrat ggf. eine Fortsetzung der Pachtverträge um weitere sechs Jahre?»

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Die Allmend Grüzefeld ist die grösste zusammenhängende innerstädtische Freiraumreserve, die von der Grüzefeld- bis zur Tösstalstrasse reicht. Die hauptsächlichen Nutzungen sind aktuell Landwirtschaft, öffentliche Grünanlage (u.a. Disc Golf, Weiher, usw.), Familiengärten und Gemeinschaftsgarten. Ein Teil der Allmend, die Hügellandschaft mit Weiher, ist im Freirauminventar als kommunal schutzwürdiges Objekt aufgeführt.

Die Allmend besitzt ein erhebliches Potenzial als Naherholungsraum und dient als Kaltluftschneise, die nachts während heissen Sommerperioden kühle Luft vom Eschenberg in die benachbarten Quartiere bringt.

Es gibt verschiedene Nutzungsansprüche und Entwicklungsideen zur Allmend, für die eine planerische Haltung entwickelt werden muss. Dazu müssen die unterschiedlichen Interessen sorgfältig abgewogen werden. Dafür soll eine Testplanung durchgeführt werden. Sie soll das Potenzial des Raums ausloten und die Vision für die Zukunft zusammenfassen.

Sowohl in der räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 wie auch im Entwurf des revidierten kommunalen Richtplans wird die Allmend als Entwicklungs-Schwerpunktraum für den Freiraum definiert. Die Durchführung einer Testplanung ist als behördenverbindliche Massnahme im kommunalen Richtplan verankert. Sie wird folgende Zielsetzungen verfolgen:

- Definition Gebietscharakter / strukturierte Freifläche mit vielfältigen Nutzungen;
- Klärung der Ränder und Übergänge;
- Verbesserung der Fuss- und Veloverbindungen mit Begrünung und Beschattung, Grünverbindung für und in umliegende Quartiere;
- Revitalisierung Mattenbach und Aufwertung als Erholungsraum;
- Sicherung der bedeutenden Kaltluftschneise.

Der Umsetzungshorizont der Testplanung wurde unterdessen (aufgrund einer Priorisierung der Massnahmen bzw. fehlender Ressourcen) auf «mittelfristig» (bis 2030) gesetzt.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Wird der Stadtrat die landwirtschaftlichen Pachtverträge Allmend Grüzefeld um weitere sechs Jahre verlängern? Kann sich der Stadtrat alternativ vorstellen, die Fortsetzung der Pachtverträge neu auf maximal drei Jahre zu vereinbaren?»

Die im Pachtvertrag für das landwirtschaftliche Gewerbe enthaltenen Flächen im Grüzefeld sollen im Sinne der Pachtfortsetzung für das landwirtschaftliche Gewerbe um weitere sechs Jahre verlängert werden. Eine Verkürzung der Pachtdauer von ordentlich sechs Jahren auf verkürzt drei Jahre ist aus vertragsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Zur Frage 2:

«Gemäss Antwort auf Frage 3 der SA "Pachtverträge Allmend Grüzefeld" (2020.120) können in der Erholungszone befindliche Flächen vorzeitig gekündigt werden, sofern Erholungsanlagen erstellt würden. Wie lautet die vertragliche Mindestdauer der Kündigungsfrist und wird diese Klausel in eine allfällige Verlängerung der Pachtverträge übernommen?»

Unter der Voraussetzung, dass die Landeigentümerin in der Erholungszone unmittelbar entsprechende Erholungsanlagen und Einrichtungen erstellt, können Flächen unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist, auf den Beginn des folgenden Pachtjahres, gekündigt werden.

Zur Frage 3:

«Hält diese Klausel im Anwendungsfall einem möglichen Rechtsmittelverfahren stand?»

Rechtlich ist die Vertragsbestimmung gültig.

Zur Frage 4:

«Was ist der aktuelle Stand betr. Ausarbeitung eines konkreten Projekts für die künftige Gebietsentwicklung Allmend Grüzefeld? Welche Akteure werden wie miteinbezogen?»

Ursprünglich war geplant, im Jahr 2024 mit der Testplanung Allmend Grüzefeld zu beginnen. Im Rahmen der Priorisierung der Planungen in den Schwerpunkträumen und den Quartieren (gemäss Richtplan Kap. A) sowie nunmehr beschränkter personeller und finanzieller Ressourcen wurde der Beginn der Testplanung verschoben und der Umsetzungshorizont im kommunalen Richtplan von «kurzfristig» auf «mittelfristig» geändert. Die Planung hat noch nicht begonnen, und es wurden bisher keine Akteurinnen und Akteure aktiv einbezogen.

Zur Frage 5:

«Wann ist mit der Umsetzung eines konkreten Projekts zu rechnen?»

Die Durchführung der Testplanung soll in der nächsten Legislatur zwischen 2026 und 2030 erfolgen («mittelfristig»). Bis spätestens 2030 soll ein Zielbild für das Gebiet vorliegen, welches die Grundlage für weitere Planungen und bauliche Umsetzungen sein wird. Die Dauer hängt von den Ergebnissen der Testplanung ab und lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht genau bestimmen.

Zur Frage 6:

«Wie beurteilt der Stadtrat die Dringlichkeit der Gebietsentwicklung Allmend Grüzefeld (vgl. REP Winterthur 2040/Kommunaler RP)? Ausgehend davon, wie rechtfertigt der Stadtrat ggf. eine Fortsetzung der Pachtverträge um weitere sechs Jahre?»

Die vielfältigen Ansprüche an die Allmend Grüzefeld erfordern eine sorgfältige Planung. Die Durchführung einer Testplanung wird weiterhin als notwendig erachtet. Auch wenn der Siedlungsgrünraum zunehmend an Bedeutung gewinnt und der Nutzungsdruck auf die entsprechenden Flächen steigt, wird die Weiterentwicklung der Allmend Grüzefeld nicht als zeitkritisch erachtet. Die Allmend kann weiterhin als Erholungsraum genutzt werden. Durch die zeitliche Verschiebung lässt sich auch die Fortsetzung der Pachtverträge um sechs Jahre gut mit der Planung vereinbaren.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon