

An das Stadtparlament

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Ersatzneubau Siedlung Zypressen-/Holzlegistrasse durch die Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG) und dessen Folgen für Klient:innen der Wohnhilfe, eingereicht von Stadtparlamentarierin O. Staub (SP)

Am 11. November 2024 reichte die Stadtparlamentarierin Olivia Staub namens der SP-Fraktion folgende Schriftliche Anfrage ein:

«An der Kreuzung Zypressen-/Holzlegistrasse in Winterthur Wülflingen stehen drei Mehrfamilien-Häuser aus den 1950er Jahren mit 38 Wohnungen. Diese Bauten wurden von Bruno Stefanini errichtet mit dem Ziel, «einfache und günstige Wohnungen anzubieten». Die Eigentümerin, die Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte SKKG, möchte diese Häuser abreißen lassen. Sie sollen Neubauten mit insgesamt 40 Wohnungen Platz machen, die «einen Mehrwert fürs Quartier» schaffen. Baubeginn ist laut der Projektwebseite «frühestens 2025». Einige der Wohnungen an der Zypressen/Holzlegistrasse werden von der Wohnhilfe der Stadt Winterthur gemietet und an Sozialhilfe-Bezüger:innen und möglicherweise andere vulnerable Personen untervermietet.

Am 29. März 2023 reichte die Interessengemeinschaft der Bewohner:innen und Benutzer:innen von Stefanini-Liegenschaften «IGBBSL» einen offenen Fragebogen zum Vorgehen an der Zypressen/Holzlegistrasse an die SKKG, Terresta, Belplan und die Wohnhilfe ein, welche am 13. April 2023 durch die Terresta beantwortet wurde. Gemäss diesem Schreiben wurden damals noch keine Kündigungen ausgesprochen und die SKKG versprach Ersatzwohnungen sowie ein Wiedereinzugsrecht für die aktuellen Mietenden. Vor diesem Hintergrund stellen sich folgende Fragen:

- 1. Was ist der aktuelle Stand bei der Überbauung Zypressen-/Holzlegistrasse? Wurden Kündigungen ausgesprochen (allgemein und / oder an Klient:innen der Wohnhilfe)?*
- 2. Welche Anschlusslösungen konnte für die aktuellen Bewohner:innen gefunden werden (allgemein und / oder Klient:innen der Wohnhilfe)?*
- 3. Wieso wurden die Fragebogen der IGBBSL vom 29. März 2023 nie durch die Wohnhilfe beantwortet?*
- 4. Als Mieterin einiger der Wohnungen in der besagten Siedlung müsste die Stadt ein Wiedereinzugsangebot für ihre Klient:innen erhalten haben. Ist dieses bereits ausgesprochen worden? Wenn ja, wie viel höher fallen die Mietkosten ungefähr aus (in Prozent)?*
- 5. Wie sieht die Zusammenarbeit von Wohnhilfe und SKKG spezifisch (in diesem Fall, aber auch allgemein) aus?*
- 6. Ist die Stadt über weitere Siedlungen der SKKG informiert, die saniert oder abgerissen und neu gebaut werden sollen?»*

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Die Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG (Terresta) bewirtschaftet, unterhält und entwickelt die Liegenschaften der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte (SKKG). Als Anbieterin von rund 1300 preisgünstigen Wohnungen in Winterthur ist die Terresta bzw. die SKKG eine bedeutende Akteurin auf dem lokalen Immobilienmarkt und spielt eine zentrale Rolle für die Stadt. Regelmässig finden daher Austauschgespräche der Terresta mit verschiedenen städtischen Amtsstellen statt, in denen Themen wie laufende Projekte, künftige Planungen und allgemeine Fragen der

Zusammenarbeit erörtert werden. Im Zuge der Planung des Ersatzneubaus an der Zypressen- und Holzlegistrasse wurden mehrere Amtsstellen der Stadt frühzeitig in den Prozess eingebunden, darunter auch die Sozialen Dienste.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Was ist der aktuelle Stand bei der Überbauung Zypressen-/Holzlegistrasse? Wurden Kündigungen ausgesprochen (allgemein und / oder an Klient:innen der Wohnhilfe)?»

Die Mietverträge der Wohnungen der Wohnhilfe wurden per 30. September 2025 gekündigt. Zuvor hatte die Terresta die befristeten Verträge mehrfach verlängert. Dabei agierte die Terresta gegenüber der Wohnhilfe als Mieterin stets transparent. Der Baubeginn der Überbauung an der Zypressen- und Holzlegistrasse ist frühestens für den Herbst 2025 geplant. Ein Bezug der neuen Wohnungen wird daher nicht vor dem Jahr 2027 zu erwarten sein.

Zur Frage 2:

«Welche Anschlusslösungen konnte für die aktuellen Bewohner:innen gefunden werden (allgemein und / oder Klient:innen der Wohnhilfe)?»

Mit Unterstützung des Wohncoachings der Wohnhilfe haben einige Mieter:innen bereits eigenständig Anschlusslösungen gefunden. Ein Teil der Mieterschaft konnte in Wohnungen der Wohnhilfe untergebracht werden. Seitens Wohnhilfe befinden sich derzeit noch zwei Mietparteien in der Siedlung. Ein Haushalt wird in den kommenden Monaten in eine Wohnung der Wohnhilfe umziehen. Für den anderen Haushalt unterstützt die Wohnhilfe aktiv bei der Wohnungssuche. Sollte keine Anschlusslösung gefunden werden, stellt die Wohnhilfe auch hier eine geeignete Wohnung zur Verfügung. Die Terresta ihrerseits bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern, sofern verfügbar, alternative Wohnungen aus ihrem eigenen Portfolio an.

Zur Frage 3:

«Wieso wurden die Fragebogen der IGBBSL vom 29. März 2023 nie durch die Wohnhilfe beantwortet?»

Seitens der Wohnhilfe war die Beantwortung die Fragen 8 und 9 des genannten Fragebogens vorgesehen, da aus ihrer Sicht die übrigen Fragen ausschliesslich von der Eigentümerin geklärt werden konnten. Leider wurde der Versand der Antworten zunächst versäumt. Mittlerweile hat die Wohnhilfe die Fragen der IGBBSL aber beantwortet.

Zur Frage 4:

«Als Mieterin einiger der Wohnungen in der besagten Siedlung müsste die Stadt ein Wiedereinzugsangebot für ihre Klient:innen erhalten haben. Ist dieses bereits ausgesprochen worden? Wenn ja, wie viel höher fallen die Mietkosten ungefähr aus (in Prozent)?»

Bis jetzt hat die Wohnhilfe kein Wiedereinzugsangebot erhalten und sind ihr dementsprechend die künftigen Mietkosten nicht bekannt.

Zur Frage 5:

«Wie sieht die Zusammenarbeit von Wohnhilfe und SKKG spezifisch (in diesem Fall, aber auch allgemein) aus?»

Die Wohnhilfe pflegt eine enge und konstruktive Zusammenarbeit mit der Terresta bzw. SKKG, die mit ihren zahlreichen Wohnungen im Raum Winterthur eine bedeutende Vermieterin für die Wohnhilfe darstellt. Neben der Bereitstellung von Wohnraum findet generell ein regelmässiger Austausch zwischen der Wohnhilfe und der Terresta statt, und zwar sowohl in Fachgesprächen als auch operativ im Rahmen gemeinsamer Mietverhältnisse.

Zur Frage 6:

«Ist die Stadt über weitere Siedlungen der SKKG informiert, die saniert oder abgerissen und neu gebaut werden sollen?»

Wie vorstehend verschiedentlich erwähnt, steht die Stadt in einem regelmässigen und fortlaufenden Austausch mit der Terresta und der SKKG. In diesen Gesprächen werden gegebenenfalls sowohl aktuelle als auch geplante Bauprojekte thematisiert. Dadurch wird sichergestellt, dass die Stadt frühzeitig über alle relevanten Vorhaben informiert ist und aktiv in die Planungs- und Entscheidungsprozesse eingebunden werden kann.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon