Winterthur, 28. Mai 2025
Parl-Nr. 2025.35

An das Stadtparlament

W i n t e r t h u r

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Planungsstand Teuchelweiherplatz, eingereicht von Stadtparlamentarier F. Künzler (SP)

Am 6. März 2025 reichte Stadtparlamentarier Fredy Künzler (SP) folgende Schriftliche Anfrage ein:

*«Am 15. September 2023 gab der Stadtrat in einer Medienmitteilung mit dem Titel **«Win-win-Situation in Winterthur: Koordinierte Entwicklung bringt viele Vorteile»** [1] bekannt, dass er gedenke, mit dem Kanton Zürich als Vertreterin der ZHAW sowie mit armasuisse einen Handel abzuschliessen. armasuisse wolle die Zeughäuser 3 und 4 an die Stadt abtreten und zudem könne dem Bedürfnis der ZHAW nach mehr Büroflächen entsprochen werden. Die Medienmitteilung und die zugehörigen Illustrationen legten den Fokus auf das Zeughaus und das Lindareal, während der von den stadträtlichen Plänen hauptbetroffene Teuchelweiherplatz nur am Rande Erwähnung findet – Zitat: «In einer ersten Etappe sollen ein Ausbau des Areals an der Technikumstrasse («Campus T») sowie eine Erweiterung der ZHAW auf dem Teuchelweiherplatz erfolgen. [...] Geplant ist, die heutigen Nutzungen auf dem Teuchelweiherplatz durch Dritte auf das Areal der armasuisse und Teile der Zeughauswiesen zu verlagern.» Auch auf der Website der Stadt über das Wissensquartier [2] fehlen detaillierte Pläne zum Teuchelweiherplatz.*

*Bekanntlich wird der Teuchelweiherplatz heute vielfältig für Veranstaltungen genutzt: **Zirkus, Wintermarkt, Albanifest, Velobörse** und mehr. Würde der Teuchelweiherplatz mit Büros der ZHAW überbaut, wäre dies nicht mehr möglich und diese Veranstaltungen müssten anderswo stattfinden – gemäss den Plänen des Stadtrats auf der kleinen Zeughauswiese. Diese ist jedoch aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und damit der Zugänglichkeit viel schlechter gelegen als der Teuchelweiherplatz. Zudem befindet sie sich unmittelbar neben einem Wohnquartier, das nur durch den Mattenbach getrennt ist und das durch die Verlagerung mit zahlreichen Immissionen konfrontiert würde.*

*Die Pläne des Stadtrats scheinen also nicht besonders durchdacht. Vielmehr drängt sich der Verdacht auf, dass der Stadtrat den zentral gelegenen Teuchelweiherplatz durch einen Kuhhandel mit der ZHAW opfern will, um endlich an die armasuisse-Zeughäuser zu gelangen. Das behauptete Win-Win-Szenario (Zeughäuser für die Stadt, Büros für die ZHAW im Campus) entpuppt sich bei genauerer Betrachtung als ein **Win-Win-Lose, denn die Bevölkerung würde den Teuchelweiherplatz verlieren**, obwohl der Stadtrat im Zusammenhang mit dem Bau des darunter liegenden Parkhauses vor etwa 10 Jahren versprochen hatte, er bliebe für «mindestens eine Generation» frei für die aktuellen vielfältigen Nutzungen.*

*In der Debatte des Stadtparlaments vom 9. Dezember 2024 äusserte sich Stadträtin Christa Meier etwas verklausuliert dazu, dass das Bauamt intensiv an den genannten Plänen arbeitet – Zitat [3]: «Es hat damit zu tun, dass sehr viele Projekte am Laufen sind in der Stadt Winterthur. Das sind grosse Areale, die in Entwicklung sind. […Aufzählung diverser Projekte…]. **Es geht um ein Wissensquartier** und es geht zum Teil auch um kleine Sachen […].»*

Diese Äusserung lässt vermuten, dass der ZHAW-armasuisse-Deal für den Stadtrat beschlossene Sache ist. Offenbar sollen Stadtparlament und Bevölkerung vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Doch bevor viel Zeit und Geld in ein Projekt investiert wird, dessen Akzeptanz bei der Bevölkerung keineswegs gesichert scheint, wäre es ratsam, wenn der Stadtrat zuerst die politische Legitimation einholen würde.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen an den Stadtrat:

1. Ist es richtig, dass der Stadtrat vor etwa 10 Jahren anlässlich des Baus des Teuchelweiherparkhauses der Bevölkerung versprochen hat, dass der Teuchelweiherplatz «für mindestens eine Generation» für die aktuelle Nutzung frei bleiben soll? Falls ja, wie lange dauert «eine Generation» aus Sicht des Stadtrats?

2. Ist es wirklich zwingend notwendig, dass die ZHAW genau am Standort Teuchelweiherplatz neue Büros erhält – und das in Zeiten von Homeoffice, internationaler Zusammenarbeit über Videokonferenzen und einem generellen Überangebot an Büroflächen in der gesamten Region?

3. Wie gedenkt der Stadtrat die politische Legitimation bei der Bevölkerung einzuholen, um den Deal mit ZHAW und armasuisse realisieren zu können?

4. Falls er dies nicht in geeigneter Weise plant: Muss die Bevölkerung mittels Volksinitiative eine Abstimmung über die künftige Nutzung des Teuchelweiherplatzes erzwingen, um ihre Mitsprache wahrzunehmen?

5. Wie viel Aufwand (Stunden/Kosten) wurden bisher in diese Projekte und Studien investiert?

6. Was gedenkt der Stadtrat mit der aktuell gültigen Nutzungs- und Gebührenordnung für den Teuchelweiherplatz, den Viehmarktplatz und den Reitwegplatz vom 1. Februar 2017 [4] zu tun?

[1] https://stadt.winterthur.ch/gemeinde/verwaltung/stadtkanzlei/kommunikation-stadtwinterthur/medienmitteilungen-stadt-winterthur/win-win-situation-in-winterthur-koordinierte-entwicklung-bringtviele-vorteile
[2] https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/planen-und-bauen/wir-planen-fuersie/schwerpunktraeume/wissensquartier
[3] https://parlament.winterthur.ch/_docn/5486257/Protokoll_Stadtparlament_09.12.2024.pdf Seite 9
[4] https://stadt.winterthur.ch/themen/die-stadt/neues-amtsblatt/amtliche-publikationen/erlass-einer-nutzungs-undgebuehrenordnung-fuer-die-areale-teuchelweiherplatz-reitwegplatz-und-viehmarktplatz-allgemeines-fahr-undparkverbot/download/Erlass%20Nutzungs-%20und%20Gebuehrenordnung%20fuer%20die%20Areale%20Teuchelweiherplatz-%20Reitwegplatz%20und%20Viehmarktplatz.PDF»

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

1. Wachstum der ZHAW

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) gehört zu den führenden Hochschulen der Schweiz. Mit dem Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich sind auch die Studierendenzahlen stark angestiegen und werden voraussichtlich weiter zunehmen. Die ZHAW benötigt deshalb in Winterthur zusätzliche und zeitgemässe Flächen, um ihren Studierenden und Lehrenden auch in Zukunft attraktive Bildungs- und Forschungsinfrastrukturen zur Verfügung stellen zu können. Wie bisher soll die Entwicklung an den drei ZHAW-Standorten Sulzer-Stadtmitte, St. Georgen und Wissensquartier stattfinden.

2. Schwerpunktraum Wissensquartier

Das Wissensquartier ist gemäss der räumlichen Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 einer der sechs Schwerpunkträume in Winterthur. Diese sind für die zukünftige Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision des kommunalen Richtplans[1] werden die Schwerpunkträume behördenverbindlich verankert.

[1] Parl.-Nr. 2024.74 vom 3. Juli 2024

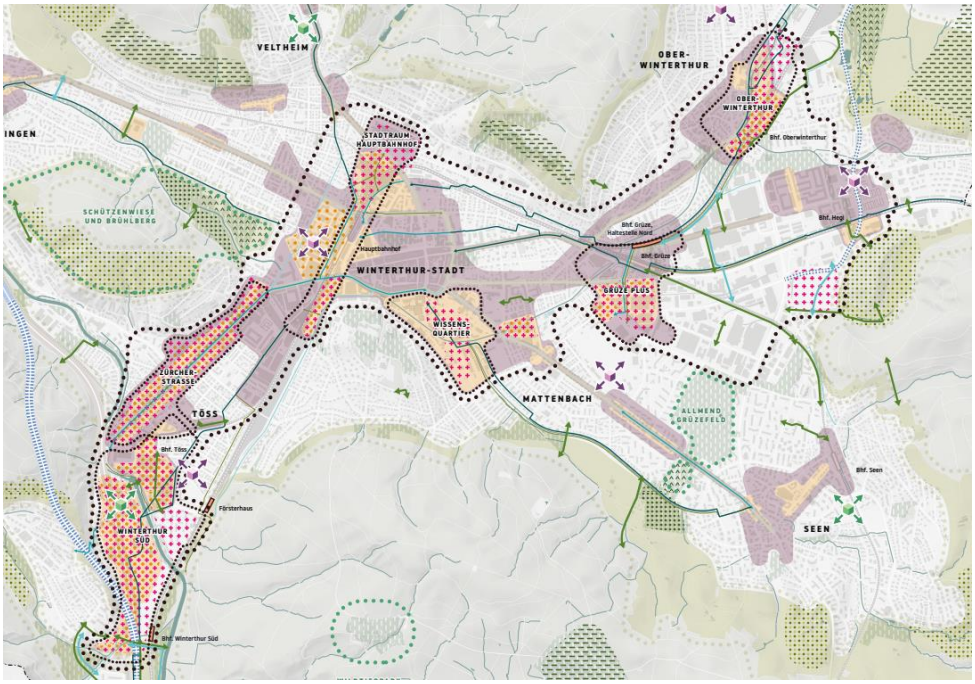

Abb.: Gesamtplan kommunaler Richtplan mit den sechs Schwerpunkträumen ( ), Stand Weisung an das Stadtparlament

Für das Wissensquartier formuliert der kommunale Richtplan (laufende Gesamtrevision) folgende städtischen Entwicklungsabsichten:

Ziele und Grundsätze
Das Wissensquartier wird zu einem lebendigen Teil der Stadt mit folgenden Grundsätzen weiterentwickelt:

– Der langfristige Flächenbedarf der ZHAW (und weiterer Bildungseinrichtungen) wird im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung gedeckt.
– Die Neubauten werden ins Stadtgefüge integriert. Die unterschiedlichen Bildungseinrichtungen und öffentlichen Bauten werden über ein zusammenhängendes Netz von attraktiven Aussenräumen und Wegen miteinander und mit der Altstadt verbunden.
– Ergänzende Nutzungen (Räume für Hochschul-Spinn-offs und Start-ups, Sport- und Freizeitnutzungen, Werkstätten, Co-Working Spaces, Gastronomie, Kinderbetreuung, Wohnangebote, etc.) führen zu einer höheren Nutzungsdichte und tragen zu einer Belebung des Wissensquartiers auch ausserhalb der Unterrichtszeiten bei.
– Im Sinne von Open Science soll der Austausch von Wissen und Technologien über institutionelle Grenzen hinweg gefördert werden. Dies ermöglicht das gemeinsame Entwickeln innovativer Lösungen durch Hochschule, Unternehmen und Bevölkerung, bezieht die Öffentlichkeit aktiv in den wissenschaftlichen Forschungsprozess ein und erhöht die Erlebbarkeit, Transparenz und gesellschaftliche Relevanz der Forschung.
– Unterschiedliche und hochwertige Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und flächigem Fussverkehrsteppich durchziehen das gesamte Quartier. Die Gewässerräume von Eulach und Mattenbach werden aufgewertet.
– Der Viehmarkt besitzt hohe städtebauliche Qualitäten und einen eindrücklichen Baumbestand. Die Umzonung in eine Erholungszone wird von Seiten Stadt geprüft.
– Eine gute Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr (Anbindung an den Hauptbahnhof, zusammenhängendes Wegnetz), mit dem öffentlichen Verkehr und ergänzenden Verkehrsmitteln ist sichergestellt.
– Die Zeughausstrasse wird als zentrale, verkehrsberuhigte Achse ausgestaltet.

Die Stadt bringt diese breit abgestützten städtischen Interessen laufend in den Planungsprozess mit Kanton und ZHAW ein.

3. Stand Planung und Absichten ZHAW

Gegenwärtig werden im Wissensquartier durch den Ersatzneubau des Campus T zusätzliche Flächen für die Hochschulnutzung geschaffen. In einer weiteren Etappe ist eine Erweiterung der ZHAW auf dem Teuchelweiherplatz vorgesehen. Dem Kanton soll dazu das Baurecht für den Teuchelweiherplatz übertragen werden. Spätestens mit dem Baubeginn muss für alle heutigen Nutzungen auf dem Teuchelweiherplatz ein Ersatzstandort zur Verfügung gestellt werden. Als Ersatzstandort sind die kleine und ein Teil der grossen Zeughauswiese vorgesehen. Dieser Abtausch inkl. der Planung und Realisierung des Ersatzstandorts (u.a. Infrastrukturen, Gestaltung) soll für die Stadt kostenneutral sein. Parallel plant die Stadt, die südlichen Zeughäuser von der Armasuisse im Baurecht zu übernehmen. Dies soll zur weiteren Erschliessung des Ersatzstandortes beitragen.

Zu den einzelnen Fragen:

Zur Frage 1:

«Ist es richtig, dass der Stadtrat vor etwa 10 Jahren anlässlich des Baus des Teuchelweiherparkhauses der Bevölkerung versprochen hat, dass der Teuchelweiherplatz «für mindestens eine Generation» für die aktuelle Nutzung frei bleiben soll? Falls ja, wie lange dauert «eine Generation» aus Sicht des Stadtrats?»

Aus Sicht des Stadtrats dauert eine Generation 20 bis 25 Jahre. Der Baurechtsvertrag über den Bau und Betrieb eines Parkhauses unter dem Teuchelweiherplatz wurde im Jahr 2010 genehmigt. Seither blieb der Platz für die aktuellen Nutzungen frei.

Im Rahmen des gemeinsamen Gebietsmanagements von Kanton Zürich, ZHAW und Stadt sollen in den kommenden Jahren die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für die Weiterentwicklung der ZHAW auf dem Teuchelweiherplatz geschaffen werden. Die Planung und Realisierung solcher Grossprojekte mit einer Vielzahl an Beteiligten ist erfahrungsgemäss sehr komplex und zeitintensiv. Gegenwärtig wird von einem Realisierungshorizont Mitte der 2030er Jahre ausgegangen.

Spätestens mit Baubeginn auf dem Teuchelweiherplatz muss für alle heutigen Nutzungen auf dem Teuchelweiherplatz ein vollwertiger Ersatzstandort nutzungsbereit zur Verfügung gestellt werden.

Zur Frage 2:

«Ist es wirklich zwingend notwendig, dass die ZHAW genau am Standort Teuchelweiherplatz neue Büros erhält – und das in Zeiten von Homeoffice, internationaler Zusammenarbeit über Videokonferenzen und einem generellen Überangebot an Büroflächen in der gesamten Region?»

Eine Erweiterung der ZHAW im Wissensquartier ist aufgrund der strategischen Ausrichtung des Schwerpunktraums und des bereits bestehenden Campus sinnvoll.

In einem ersten Schritt wird der «Campus T» ausgebaut. Erst in einem nächsten Schritt ist die Erweiterung der ZHAW auf dem Teuchelweiherplatz vorgesehen. Welche Flächen für die Hochschule (z.B. Lern- und Unterrichtsräume, Labore, Büros) und weitere Nutzungen (z.B. Open Science, Sport- und Freizeitnutzungen) benötigt werden, wird im laufenden Planungsprozess definiert. Im Fokus steht aber der Ausbau der kantonalen Hochschulinfrastruktur für Studierende und Lehrende, nicht ein Büroneubau.

Zur Frage 3:

«*Wie gedenkt der Stadtrat die politische Legitimation bei der Bevölkerung einzuholen, um den Deal mit ZHAW und armasuisse realisieren zu können?*»

Die Einräumung von Baurechten, wenn sie einem öffentlichen Zweck oder der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, gilt als neue Ausgabe im Sinne von § 103 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG). Es kommen die Finanzbefugnisse gemäss Gemeindeordnung (GO) zum Tragen (vgl. Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 05 Kreditrecht, Ziff. 2.1.2). Die Finanzbefugnisse gemäss GO bestimmen, ab welchem Betrag eine neue Ausgabe durch die Stimmberechtigten an der Urne, die Gemeindeversammlung bzw. das Gemeindeparlament oder den Gemeindevorstand beschlossen werden (Merkblatt Baurechte an kommunalen Grundstücken vom 5. April 2023, Ziff. 5 Abgabe Grundstücke im Baurecht im VV, Ziff. 5.1.1).

Vorliegend handelt es sich um die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht im Verwaltungsvermögen (verbunden mit einer Zweckänderung). Annäherungen an den massgeblichen Wert gehen davon aus, dass die Zuständigkeit für die Bewilligung der Einräumung des Baurechts an den Kanton bei den Stimmberechtigten an der Urne liegt (obligatorisches Referendum gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. g GO).

Zur Frage 4:

«*Falls er dies nicht in geeigneter Weise plant: Muss die Bevölkerung mittels Volksinitiative eine Abstimmung über die künftige Nutzung des Teuchelweiherplatzes erzwingen, um ihre Mitsprache wahrzunehmen?*»

Nein, muss sie nicht (vgl. die Antwort auf Frage 3).

Zur Frage 5:

«*Wie viel Aufwand (Stunden/Kosten) wurden bisher in diese Projekte und Studien investiert?*»

Für das Gebietsmanagement für den Hochschulstandort und damit auch das Wissensquartier ist das Amt für Städtebau zuständig. Als Grundlage für die freiräumliche Entwicklung wurden externe Aufträge für einen «Masterplan Freiraum Wissensquartier» und eine Vertiefung der grossen und kleinen Zeughauswiesen im Umfang von rund 100‘000 Franken vergeben.

Zur Frage 6:

«*Was gedenkt der Stadtrat mit der aktuell gültigen Nutzungs- und Gebührenordnung für den Teuchelweiherplatz, den Viehmarktplatz und den Reitwegplatz vom 1. Februar 2017 [4] zu tun?*»

Sie bleibt in Kraft, solange keine Nutzungsänderung erfolgt.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon