

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Beantwortung der Schriftlichen Anfrage betreffend Zustand des Zentrums Töss, eingereicht von Gemeinderat F. Helg (FDP)

Am 5. Mai 2008 reichte Gemeinderat Felix Helg, namens der FDP-Fraktion, folgende schriftliche Anfrage ein:

„Das Zentrum Töss ist für den Stadtteil als Ort fürs Einkaufen und als Treffpunkt wichtig. Die Tössemer Bevölkerung ist allerdings um den Zustand des Zentrums sehr besorgt: Es ist baufällig, macht einen heruntergekommenen Eindruck und ist als Einkaufszentrum nicht mehr attraktiv. Seit langer Zeit ist keine Besserung in Sicht. Das Zentrum Töss steht in starkem Gegensatz zur Aufbruchstimmung, die nach der Lancierung des „Projekts Töss“ dazu beigetragen hat, in verschiedenen Bereichen Projekte zur Stärkung des Quartiers anzustossen und auch erfolgreich zu realisieren.

Zwar sind die Eingriffsmöglichkeiten der Stadt gegenüber einem privaten Grundeigentümer beschränkt. Der Stadtrat hat aber in seinen Legislaturschwerpunkten 2006-10 Massnahmen zur Aufwertung dieses Stadtkreises zu den Vorhaben von hoher Bedeutung gezählt. Deshalb ist eine vermittelnde Rolle der Stadt aus Gründen der Quartierentwicklung angezeigt. In diesem Zusammenhang stellen sich deshalb folgende Fragen:

1. Welche Anstrengungen hat der Stadtrat in der Vergangenheit unternommen, um mit der Eigentümerin des Zentrums Töss (Schlosshof Immobilien AG) eine Verbesserung der Situation zu erreichen? Mit welchem Ergebnis?

2. Welche Bestrebungen unternimmt der Stadtrat in Zukunft, damit

a) im Zentrum Töss gewerbliche Mieter weiterhin existieren können?

b) eine Gesamtanierung – allenfalls mit einem neuen Investor – anhand genommen werden kann?“

Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Das Zentrum Töss bildet aufgrund seiner idealen Lage und mit den Ladenflächen im Erdgeschoss Treffpunkt und Einkaufsort für das Quartier Töss. In ihrem jetzigen Zustand kann die Liegenschaft diese ursprünglichen Funktionen nur noch sehr eingeschränkt übernehmen: Der Dorfplatz liegt eine Etage zu hoch und wurde mittlerweile zum Parkplatz umfunktioniert, Ladenpassage und Vorplatz machen einen desolaten Eindruck, in die Geschäfte dringt Wasser ein und der Ladenmix verschiebt sich immer mehr hin zu Billigläden. Das Zentrum entwickelte sich in den letzten Monaten immer mehr zum Symbol eines strukturell gefährdeten Quartiers, was Töss als Ganzes sicher nicht ist.

Aus Sicht des Stadtrates besteht darum dringender Handlungsbedarf bei dieser Liegenschaft. Zuständig ist die Eigentümerin des Zentrums, die Schlosshof Immobilien AG, die sich ihrerseits im Eigentum der Familien Erb befindet.

Die vom Stadtrat durchgeführte Testplanung zeigte auch für das Zentrum konkrete Verbesserungsmöglichkeiten namentlich im Erdgeschossbereich auf. Um diese zu realisieren, ist ein Verkauf dringend notwendig, da die bisherige Eigentümerschaft offensichtlich nicht in der Lage ist, die dringend notwendigen Sanierungs- und Aufwertungsmassnahmen zu ergreifen.

Zur Frage 1:

„Welche Anstrengungen hat der Stadtrat in der Vergangenheit unternommen, um mit der Eigentümerin des Zentrums Töss (Schlosshof Immobilien AG) eine Verbesserung der Situation zu erreichen? Mit welchem Ergebnis?“

Der Stadtpräsident hat – zusammen mit weiteren Mitgliedern des Stadtrates und Amts- bzw. Bereichsleitern – Gespräche mit der Grundeigentümerschaft geführt. Dies mit dem Ziel, einen raschen Verkauf und eine umgehende Sanierung der Liegenschaft zu erwirken. Diese Bemühungen sind aus rechtlichen und finanziellen Gründen bis anhin gescheitert.

Das Baupolizeiamt hat Anfragen von potentiellen Investoren überprüft und im Bedarfsfalle eine planungs-, bau- und umweltschutzrechtliche Beratung vorgenommen.

Des Weiteren hat das Baupolizeiamt durchgesetzt, dass die erforderlichen statischen Sicherheitsabklärungen getroffen wurden. Ebenso sind die erforderlichen feuerpolizeilichen Sanierungsmassnahmen (zum Teil mit längeren Fristen) angeordnet worden.

Ein Problem stellt der laufende Unterhalt des Gebäudes dar. Die Verzinsung und Amortisation der Hypothekarschuld verschlingt hohe Summen, sodass der laufende bauliche Unterhalt zu kurz kommt. Die Eigentümerin bemüht sich, im Rahmen ihrer Möglichkeiten ihren diesbezüglichen Verpflichtungen nachzukommen.

Zur Frage 2.a) und 2.b):

2.a) „Welche Bestrebungen unternimmt der Stadtrat in Zukunft, damit im Zentrum Töss gewerbliche Mieter weiterhin existieren können?“

2.b) „Welche Bestrebungen unternimmt der Stadtrat in Zukunft, damit eine Gesamtsanierung – allenfalls mit einem neuen Investor – anhand genommen werden kann?“

Der Stadtrat bemüht sich – genau so wie die Grundeigentümerin – für das Zentrum Töss einen solventen Käufer zu finden, der willens und in der Lage ist, eine Gesamtsanierung zu realisieren.

Über die verschiedenen in diesem Zusammenhang geführten Gespräche ist von allen Parteien – Stadt, Schlosshof Immobilien AG und potentiellen Investoren – Vertraulichkeit vereinbart worden.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder