

abstimmung

Stadt Winterthur · Volksabstimmung 22. September 2013

Stadt Winterthur



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gemäss § 9 der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur unterbreiten wir Ihnen die nachstehenden, vom Grossen Gemeinderat am 15. April 2013 behandelten Vorlagen zur Abstimmung.

Wir laden Sie ein, die Vorlagen zu prüfen und Ihren Entscheid mit dem Stimmzettel abzugeben.

Winterthur, im Juli 2013

Im Namen des Stadtrates:
Michael Künzle, Stadtpräsident
Arthur Frauenfelder, Stadtschreiber

Die Abstimmungsvorlagen

Vorlage 1:

Verkauf der kleinen
Zeughauswiese
Seite 1–7

Vorlage 2:

Umzonung südliches
Zeughausareal
Seite 8–11

Vorlage 1

Verkauf der kleinen Zeughauswiese

Die Stadt Winterthur besitzt an der Zeughausstrasse im Stadtteil Mattenbach 5800 Quadratmeter Wiese und Ackerfläche: die kleine Zeughauswiese. Dieses Land grenzt unmittelbar an den südlichen Teil des Zeughausareals, der dem Bund gehört und auf dem Lagerhäuser und Garagen stehen. Stadt und Bund beabsichtigen nun, ihre beiden Grundstücke gemeinsam zum Preis von 1679 Franken pro Quadratmeter an einen Investor zu verkaufen. Dieser plant eine Überbauung mit 117 Miet- und Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Preissegment.

Das geplante Projekt ist das Resultat eines Wettbewerbs, an dem sich unter der Federführung der Stadt Winterthur 34 Architekturbüros beteiligt haben. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt ist von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Es nimmt auf gelungene Art und Weise Bezug zu den historischen, denkmalgeschützten Bauten auf dem angrenzenden Zeughausareal. Diese sind vom geplanten Bauvorhaben nicht betroffen. Das Wohnbauprojekt stellt für das Quartier einen Gewinn dar.

Mit dem Verkauf ihres Baulandes erzielt die Stadt einen Erlös in der Höhe von 9,8 Millionen Franken. Dieser Betrag steht ihr für andere öffentliche Aufgaben zur Verfügung. Unter anderem ermöglicht er es der Stadt, den genossen-



Auf dem Zeughausareal soll eine Überbauung mit 117 Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.



So soll die neue Wohnsiedlung auf dem Zeugausareal aussehen.

schaftlichen Wohnungsbau an anderen Standorten weiter zu fördern, so wie dies in der stadträtlichen Wohnungspolitik vorgesehen ist.

Der Grosse Gemeinderat hat dem Verkauf des städtischen Landes mit 40 zu 12 Stimmen (bei einer Enthaltung) deutlich zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Deshalb hat die Stimmbevölkerung nun darüber zu befinden. Der Stadtrat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Vorlage zuzustimmen.

Im Rahmen der Armee reform 2005 entschied die Schweizerische Eidgenossenschaft, die Zeughäuser in Winterthur aufzuheben. Im Jahre 2009 erwarb die Stadt Winterthur von der Schweizerischen Eidgenossenschaft die historischen, denkmalgeschützten Zeughäuser im nördlichen Teil des Zeughausareals. Die Eidgenossenschaft war nicht bereit, der Stadt auch jenen Teil des Areals zu verkaufen, auf dem Lagerhäuser und Garagen stehen (insgesamt 11 600 Quadratmeter; südlich direkt angrenzend an die denkmalgeschützten Zeughäuser). Sie willigte jedoch ein, gemeinsam mit der Stadt ein Projekt für eine grössere Wohnüberbauung ausarbeiten zu lassen.

Die Stadt Winterthur ihrerseits besitzt mit der kleinen Zeughauswiese 5800 Quadratmeter Acker- und Wiesenfläche, die unmittelbar an den südlichen Teil des Zeughausareals grenzen. Zusammen mit dem Teil des Bundes ergibt sich eine Gesamtfläche von 17 400 Quadratmetern. Dieses zentrumsnahe gelegene Areal eignet sich sehr gut für eine städtebaulich attraktive Überbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen. Für die Eidgenossenschaft kommt dabei aber nur ein

Verkauf ihres Grundstücks in Frage. Eine Abgabe des städtischen Landes im Bau recht wäre unter diesen Umständen für eine einheitliche Überbauung wenig sinnvoll. Beide Parteien haben sich deshalb darauf geeinigt, ihre Grundstücke gemeinsam an einen Investor zu verkaufen.

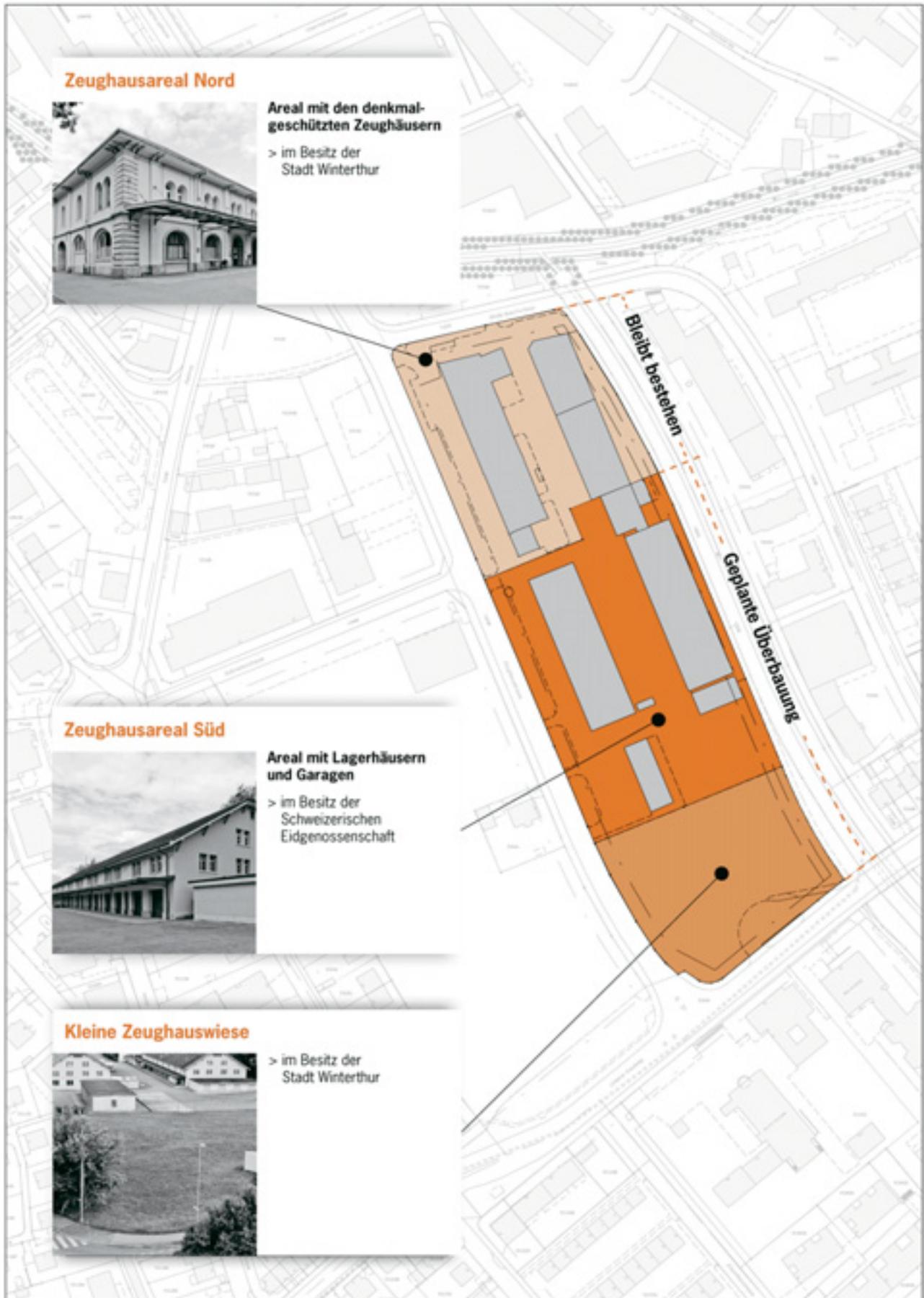
Attraktives Wohnbauvorhaben

Die Stadt führte zusammen mit dem Bund einen zweistufigen Architektur- und Investorenwettbewerb durch. Ziel des Wettbewerbs war es, eine geeignete Käufer schaft zu finden, die einerseits für die beiden Grundstücke einen guten, markt konformen Preis bezahlt und andererseits eine Wohnüberbauung realisiert, die hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen genügt und die gut zum nördlichen Teil des Zeughausareals mit den historischen, denkmalgeschützten Zeughäusern passt.

Der Stadtrat schlägt den Stimmberechtigten nun vor, das Areal der Siegerin des Architektur- und Investorenwettbewerbes, der Specogna Immobilien AG mit Sitz in Erlenbach, zu verkaufen. Deren Projekt mit dem Namen «Henri et Jeanne» ist von hoher städtebaulicher Qualität und schafft eine gelungene Verbindung zu den historischen, denkmalgeschützten Bauten im nördlichen Teil des Zeughausareals. Geplant ist der Bau von zwei längeren Wohnhäusern entlang der Zeughausstrasse sowie von drei kürzeren entlang des Mattenbachs. Alle Bauten bestehen aus drei Geschossen, auf die sich insgesamt 117 2,5- bis 5,5-Zimmer-Eigentums- und Mietwohnungen verteilen. Das Besondere der geplanten Wohnsiedlung ist unter anderem, dass sie eine Vielfalt an Wohnungsgrundrissen und damit den Bau von unterschiedlichen Wohnungstypen ermöglicht.

Ausgeführt werden soll die Wohnüberbauung nach den strengen Richtlinien des Minergie-A-Standards. Das heisst, dass die Wohnbauten sogenannte Null-

Übersicht Zeughausareal



energiehäuser werden sollen, die übers ganze Jahr gesehen unter anderem dank Solaranlagen, Wärmerückgewinnung bei der Wohnungsbelüftung und einer nachhaltigen Bauweise keine zusätzliche Energie für die Wärmeerzeugung benötigen. Das Bauprojekt entspricht somit auch den ökologischen Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft.

Die Wettbewerbsjury hielt in ihrem Schlussbericht fest, dass das vorliegende Projekt allen gestellten Anforderungen entspreche. Der Wohnungsmix und die qualitativ hochwertigen Wohnungsgrundrisse versprechen einen zukunftsfähigen Beitrag an eine ausgewogene Quartierentwicklung, und die sorgfältig gestalteten und differenziert vernetzten Aussenräume ermöglichen eine gute Verankerung in der Umgebung. Zudem leiste die nachhaltige Umsetzung der Überbauung einen Beitrag auf dem Weg zur CO₂-freien Wärmeversorgung. Im Rahmen des Bauprojekts soll der Mattenbach renaturiert und der Breititobelbach soll freigelegt werden. An diesen Kosten beteiligt sich die Specogna Immobilien AG mit pauschal 800 000 Franken. Entlang des Mattenbachs sind ein Spazier- und ein Veloweg geplant.

Mittleres bis gehobenes Preissegment

43 der 117 geplanten Wohnungen sollen vermietet werden – und zwar zu marktüblichen, im mittleren bis gehobenen Preissegment liegenden Monatsmieten. Diese belaufen sich laut der Specogna Immobilien AG für eine 2,5-Zimmer-Wohnung (63 m²) auf 1550 Franken, für eine 3,5-Zimmer-Wohnung (93 m²) auf 2150 Franken und für eine 4,5-Zimmer-Wohnung (111 m²) auf 2400 Franken. 74 Wohnungen sollen verkauft werden – und zwar zu 620 000 Franken für eine 2,5-Zimmer-Wohnung (69 m²), zu 910 000 Franken für eine 3,5-Zimmer-Wohnung (105 m²) und zu knapp einer Million Franken für eine 4,5-Zimmer-Wohnung (129 m²).

Die wichtigsten Punkte des Kaufvertrags im Überblick

Die Stadt Winterthur und die Schweizerische Eidgenossenschaft haben mit der Specogna Immobilien AG je einen Kaufvertrag mit denselben Konditionen abgeschlossen mit der Bedingung, dass beide Verträge gemeinsam vollzogen werden müssen; andernfalls werden beide Verträge gegenstandslos.

Der Stadtrat hat den Kaufvertrag zwischen der Stadt Winterthur und der Specogna Immobilien AG am 22. Februar 2012 genehmigt; am 4. April 2012 wurde er öffentlich beurkundet. Im Wesentlichen enthält er folgende Abmachungen:

- Der Kaufpreis beläuft sich auf Fr. 1679.– pro Quadratmeter; das ergibt für die 5838,5 Quadratmeter der kleinen Zeughauswiese einen Gesamtpreis von Fr. 9802841.50.
- Die Specogna Immobilien AG übernimmt die Kosten für die Offenlegung des Breititobelbachs und beteiligt sich an der Aufwertung des Mattenbachs mit pauschal 800 000 Franken.
- Sobald eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, geht die städtische Parzelle in das Eigentum der Specogna Immobilien AG über. Die Rechtskraft der Bewilligung muss dabei bis zum 31. Dezember 2014 eingetreten sein.
- Vorher müssen folgende Bedingungen erfüllt sein: Zustimmung des Stimmvolks zum Verkauf der Parzelle und zur Umzonung (siehe Vorlage 2). Falls eine oder beide Zustimmungen nicht erfolgen sollten, fallen beide Kaufverträge entschädigungslos dahin.
- Die Specogna Immobilien AG ist verpflichtet, auf den Kaufobjekten das aus dem Architekturwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «Henri et Jeanne» zu realisieren. Ferner muss sie das Baugesuch innerhalb von zwölf Monaten nach der rechtskräftigen Umzonung der Kaufobjekte einreichen und mit den Bauarbeiten innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung beginnen. Kommt sie dieser Verpflichtung

nicht nach, hat sie eine Konventionalstrafe in der Höhe von einer Million Franken zu bezahlen (Fr. 333 333.– zu Gunsten der Stadt und Fr. 666 667.– zu Gunsten der Eidgenossenschaft).

- Die Stadt erhält ein limitiertes Vorkaufsrecht für den Fall, dass die Specogna Immobilien AG die Liegenschaft (kleine Zeughauswiese) vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert, sowie ein limitiertes Rückkaufsrecht, falls die Specogna Immobilien AG innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt. In beiden Fällen beträgt der Wiedererwerbspreis Fr. 9802841.50, das heisst gleich viel, wie die Stadt beim Verkauf des Grundstücks von der Specogna AG erhält.
- Der Stadt Winterthur wird an der Liegenschaft, die dem Bund gehört, ein limitiertes Vorkaufsrecht eingeräumt für den Fall, dass die Specogna Immobilien AG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert. Zudem verpflichtet sich die Specogna Immobilien AG, der Stadt Winterthur das betreffende Areal zu verkaufen, falls sie innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt. In beiden Fällen kann die Stadt die Parzelle zum gleichen Preis erwerben, den die Specogna Immobilien AG bezahlt hat, nämlich zu Fr. 19499906.– (Fr. 1679.–/m²). Damit erhält die Stadt die Möglichkeit, in den Besitz des gesamten Zeughausareals zu kommen und einen neuen Investor oder eine neue Investorin zu suchen, wenn die Specogna Immobilien AG ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen sollte.

Stellungnahme des Referendumskomitees

Das Zeughausareal liegt an zentraler Lage in Winterthur. Die beiden Besitzerinnen – die Stadt Winterthur und der Bund (Armasuisse) – wollen das Areal an den Meistbietenden verkaufen. Der Käufer will auf dem Areal 117 Luxuswohnungen erstellen. Diese rein profitorientierte Sicht schafft für die Stadt Winterthur und ihre Einwohnerinnen und Einwohner langfristig keinen nachhaltigen Nutzen. Deshalb lehnt das Referendumskomitee den Verkauf ab.

Kein Ausverkauf unseres Bodens

Mit dem Verkauf der kleinen Zeughauswiese gibt die Stadt Winterthur eine der letzten Landreserven aus der Hand. Wer Land besitzt, gestaltet mit. Ein Verkauf ist endgültig. Er kann nicht rückgängig gemacht werden. Ein so attraktives Stück Land wird die Stadt nie wieder kaufen können. Auch aus Rücksicht auf künftige Generationen soll die Zeughauswiese als strategische Reserve behalten werden.

Bodenspekulation bremsen

Der Wohnungsmarkt ist angespannt. Auch in Winterthur explodieren die Bodenpreise – und mit ihnen die Mieten. Es ist stossend, wenn die Stadt mit dem Verkauf von Land an den Meistbietenden diese schlechte Entwicklung zusätzlich noch fördert.

Wohnpolitik umsetzen

Nur eine Stadt, die über eigenes Land verfügt, kann auf die Wohnraumentwicklung Einfluss nehmen. Es ist nicht Aufgabe der öffentlichen Hand, Wohnungen im Luxussegment bereitzustellen. So können die wohnpolitischen Ziele der Stadt Winterthur nicht umgesetzt werden.

Bezahlbare Mieten statt Luxusbauten

Junge, Alte, Studierende und Familien haben grosse Mühe, in unserer Stadt bezahlbaren Wohnraum zu finden. Deshalb soll sich die Stadt auch dafür einsetzen, dass das Angebot an Wohnungen mit moderaten Mieten grösser wird. Das Zeughausareal ist ein idealer Standort, um diesem Ziel näher zu kommen. Mit dem Verkauf der kleinen Zeughauswiese würde die Stadt diese Chance aus den Händen geben.

2000-Watt-verträgliches Wohnen

Für eine stadt- und umweltverträgliche Entwicklung ist neben Gebäuden und Umfeld auch die Mobilität miteinzubeziehen. Das Zeughausareal bietet dazu hervorragende Voraussetzungen. Mit einem Neustart des Projekts kann eine städtebaulich sowie ökologisch und sozial wegweisende Lösung umgesetzt werden.

Baurecht statt Verkauf

Das Grundstück soll in der öffentlichen Hand bleiben. Es könnte im Baurecht an eine oder mehrere nicht gewinnorientierte Wohnbaugenossenschaften abgegeben werden. Damit sorgen wir dafür, dass auch Menschen mit weniger Einkommen Zugang zu bezahlbarem Wohnraum erhalten.

Regelmässige Erträge statt einmaliger Erlös

Das Baurecht ist auch finanziell die bessere Lösung für die Stadt. Es beschert der Stadt anstelle eines einmaligen Erlöses wiederkehrende und langfristig steigende Einnahmen. Wer klug haushält, gibt sein Tafelsilber nicht aus den Händen.

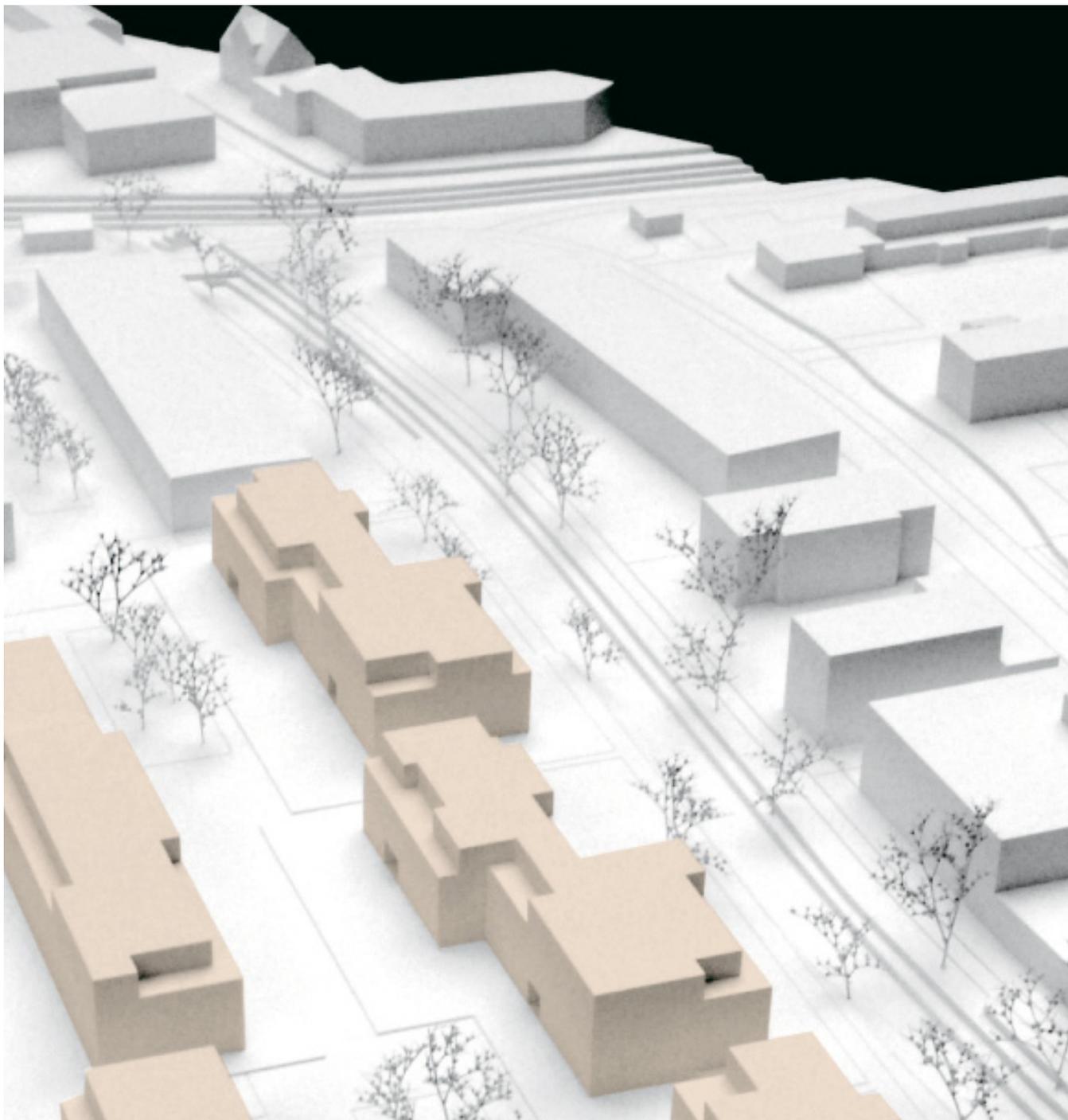
Rechtliche Grundlage für das Bauprojekt schaffen

Gleichzeitig mit der Vorlage für den Verkauf der kleinen Zeughauswiese beantragt der Stadtrat den Stimmbürgerinnen

und Stimmbürgern die Umzonung der betroffenen Grundstücke von Stadt und Bund. Damit werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des Wohnbauprojekts geschaffen (siehe Vorlage 2).

Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten

Der Stadtrat verfolgt eine ausgewogene und zukunftsgerichtete Wohnungspolitik mit dem Ziel, für ein möglichst breites



Das Modellbild zeigt die geplante Siedlungsstruktur mit zwei längeren Wohnhäusern entlang der Zeughausstrasse und drei kleineren entlang dem Mattenbach.

Wohnangebot zu sorgen. Er setzt sich deshalb bereits seit Jahren für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum ein, indem er städtisches Land zu günstigen Konditionen an Wohnbaugenossenschaften veräussert oder es ihnen im Baurecht abgibt. In jüngerer Zeit geschehen und in naher Zukunft geplant ist dies beispielsweise im Tägelmoo, am Kastellweg, beim Busdepot Deutweg, im Maienried oder im Vogelsang.

Neben dem preisgünstigen Wohnraum soll aber auch der gehobene Wohnungsbau gefördert werden. Er soll mithelfen, die Steuerkraft der Stadt Winterthur zu erhöhen und damit den städtischen Finanzhaushalt zu verbessern.

Das südliche Zeughausareal eignet sich aufgrund seiner stadtnahen Lage sehr gut für einen Wohnungsbau im mittleren bis gehobenen Preissegment. Der gemeinsame Verkauf der beiden Grundstücke durch die Eidgenossenschaft und die Stadt ermöglicht es, dass auf dem Areal ein attraktives Wohnbauprojekt realisiert werden kann, welches für das Quartier einen Gewinn darstellt.

Der Erlös aus dem Verkauf der kleinen Zeughauswiese steht für andere öffentliche Zwecke zur Verfügung und würde der Stadt unter anderem auch ermöglichen, beim genossenschaftlichen Wohnungsbau weitere Akzente zu setzen.

Denkmalgeschützte Zeughäuser nicht betroffen

Die historischen Zeughäuser auf dem nördlichen Teil des Zeughausareals sind von der geplanten Überbauung nicht betroffen. Der Kanton hat sie im vergangenen Jahr vom kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgestuft.

Die Stadt beabsichtigt längerfristig, die denkmalgeschützten Zeughäuser sanft zu renovieren und für vielfältige gewerbliche und öffentliche Nutzungen zu vermieten, wie beispielsweise für Läden, Ateliers, Praxen, ein Restaurant, einen Quartiertreffpunkt oder eine Krippe. Wohnungen soll es auf dem nördlichen im Gegensatz zum südlichen Teil des Zeughausareals keine geben.

Behandlung im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat den Verkauf der kleinen Zeughauswiese am 15. April 2013 mit 40 zu 12 Stimmen bei einer Enthaltung deutlich gutgeheissen.

Die Mehrheit der Ratsmitglieder begrüsst es, dass in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums nachhaltige Wohnungen gebaut werden. Dem Projekt wurde attestiert, dass es familienfreundlich und energetisch vorbildlich sei: Beim Bauprojekt solle der Minergie-A-Standard realisiert werden, damit entspreche die Überbauung den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Ausserdem wurde das Siegerprojekt als architektonisch gelungen gelobt, auch sei die Umgebungsgestaltung ansprechend. Positiv gewertet wurde zudem, dass die Vor- und Rückkaufrechte klar geregelt seien.

Kritisiert wurde dagegen, dass mit der Realisierung dieses Projekts dem generellen Ziel, günstigen Wohnraum zu schaffen, an diesem Ort widersprochen werde. Das Vorgehen mit einem Investorenwettbewerb sei unglücklich gewesen, weil dadurch der Landpreis und damit auch die Mietpreise in die Höhe getrieben worden seien.

Gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderates, den Stadtrat zum Verkauf der kleinen Zeughauswiese zu ermächtigen, wurde das Referendum ergriffen. Deshalb hat die Stimmbevölkerung nun darüber zu befinden.

Antrag

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat. Nr. 529, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preis von Fr. 1 679.– pro Quadratmeter, total somit Fr. 9 802 841.50, der Specogna Immobilien AG, mit Sitz in Erlenbach, Lerchenbergstrasse 92, 8703 Erlenbach, zu veräussern.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Kat. Nr. 529, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preis von Fr. 9 802 841.50 auszuüben, falls die Specogna Immobilien AG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Rückkaufsrecht an der Liegenschaft Kat. Nr. 529, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preis von Fr. 9 802 841.50 auszuüben, falls die Specogna Immobilien AG innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, das limitierte Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Kat. Nr. 1967, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preis von Fr. 19 499 906.– auszuüben, falls die Specogna Immobilien AG die Liegenschaft vor Beginn der Bauarbeiten weiterveräussert.
5. Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat. Nr. 1967, Zeughausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preis von Fr. 19 499 906.– zu erwerben, falls die Specogna Immobilien AG innert der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung nicht beginnt.

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Verkauf der kleinen Zeughauswiese zuzustimmen.

Umzonung südliches Zeughausareal

Das südliche Zeughausareal umfasst die beiden Grundstücke, welche der Bund und die Stadt einem Investor verkaufen wollen, damit dieser darauf eine Überbauung mit 117 Miet- und Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Preissegment erstellen kann (vgl. Vorlage 1). Das Land an der Zeughausstrasse im Quartier Mattenbach hat eine Gesamtfläche von 17 400 Quadratmetern. Davon sind 5800 Quadratmeter, die kleine Zeughauswiese, Acker- und Wiesland, das der Stadt gehört. Die restliche Fläche, südlich der denkmalgeschützten Zeughäuser, ist mit Lagerhäusern und Garagen bebaut und steht im Eigentum des Bundes.

Damit die geplante Überbauung auf dem südlichen Zeughausareal realisiert werden kann, müssen die beiden betroffenen Parzellen umgezont werden. Der Stadtrat beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Umzonung der beiden Grundstücke von der heutigen Zone für öffentliche Bauten in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Zudem sollen die bestehende Gewässerabstands- und die Verkehrsbaulinie entlang des Mattenbachs so revidiert werden, dass der Gewässerraum grosszügiger gestaltet werden kann und der Fuss- und Wanderweg vom geplanten Bauvorhaben nicht tangiert wird.

Mit diesen Anpassungen des Zonenplans werden die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Wohnüberbauung im südlichen Teil des Zeughausareals und auf der angrenzenden kleinen Zeughauswiese geschaffen.

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, der Umzonung zuzustimmen. Der Grosse Gemeinderat hat sie deutlich mit 41 zu 12 Stimmen (bei einer Enthaltung) gutgeheissen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Deshalb hat die Stimmbevölkerung nun darüber zu befinden.

Beim Zeughausareal handelt es sich um ein sehr gut erschlossenes Areal in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum. Auf dem nördlichen Teil mit den historischen Zeughäusern sollen längerfristig vielfältige gewerbliche und öffentliche Nutzungen entstehen wie beispielsweise Läden, Ateliers, Praxen, ein Restaurant, ein Quartiertreffpunkt oder eine Krippe. Auf dem südlichen Gelände, wo heute Lagerhäuser und Garagen stehen, sowie auf der angrenzenden kleinen Zeughauswiese soll eine Wohnüberbauung mit 117 Miet- und Eigentumswohnungen realisiert werden.

Der mittlere Teil des Zeughausareals mit den Lagerhäusern und den Garagen gehört der Eidgenossenschaft. Diese willigte ein, gemeinsam mit der Stadt beide Grundstücke einer neuen Nutzung zuzuführen. In der Folge führte die Stadt Winterthur gemeinsam mit dem Bund einen zweistufigen Architektur- und Investorenwettbewerb durch mit dem Ziel, eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung mit attraktiver Umgebungsgestaltung zu erreichen.

Aus 34 Eingaben wählte die Jury das Projekt der Specogna Immobilien AG mit Sitz in Erlenbach aus. Das Siegerprojekt ist von hoher architektonischer Qualität. Es schafft eine gelungene Verbindung zu den historischen, denkmalgeschützten Bauten im nördlichen Teil des Zeughaus-

areals. Geplant ist der Bau von insgesamt fünf Wohnhäusern mit 117 Miet- und Eigentumswohnungen im mittleren bis gehobenen Preissegment.

Umzonung notwendig

Damit auf dem Areal in Zukunft gewohnt werden kann, müssen die beiden Parzellen (Kat.-Nr. 7/1967 und 7/529) mit insgesamt 17 400 Quadratmetern von der Zone für öffentliche Bauten in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont werden.

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt wie bisher über die Zeughausstrasse. Im betroffenen Gebiet besteht kein Bedarf an neuen Standorten für kommunale Bauten und Anlagen wie Schulen, Verwaltungsgebäude usw. Für eine künftige Erweiterung der Schulraumkapazitäten bieten die bestehenden Schulareale Mattenbach und Schönengrund genügend Platz.

Auch die Öffentlichkeit profitiert

Wird das südliche Zeughausareal wie vorgesehen überbaut, so profitiert die Öffentlichkeit von einer neuen Fusswegverbindung entlang der Zeughausstrasse, von der Renaturierung des Mattenbachs und einer attraktiveren Gestaltung des Wegs entlang dieses Gewässers, von der Öffnung des Breititobelbachs sowie von der attraktiven Umgebungsgestaltung rund um die geplante Wohnüberbauung.

Die Überbauung mit den 117 Miet- und Eigentumswohnungen ist sehr familienfreundlich konzipiert, strebt den Minergie-A-Standard an und entspricht somit den Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft. Zudem werden die wenig attraktiven Lagerhäuser und Garagen im mittleren Teil des Zeughausareals aus dem Stadtbild entfernt.

Heute



- Wohnzone, 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung (W3G)
- Wohnzone, 4-geschossig mit Gewerbeerleichterung (W4G)
- Wohnzone, 3-geschossig (W3/2.6)
- Wohnzone, 2-geschossig (W2/2.0)
- Zone für öffentliche Bauten (Oe)

Beantragt



Damit das Bauprojekt mit den 117 Wohnungen realisiert werden kann, müssen zwei Parzellen mit insgesamt 17 400 Quadratmetern von der Zone für öffentliche Bauten in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont werden.

Stellungnahme des Referendatskomitees

Das Zeughausareal liegt an zentraler Lage in Winterthur. Die beiden Besitzerinnen – die Stadt Winterthur und der Bund (Armasuisse) – wollen das Areal an den Meistbietenden verkaufen. Der Käufer will auf dem Areal 117 Luxuswohnungen erstellen. Diese rein profitorientierte Sicht schafft für die Stadt Winterthur und ihre Einwohnerinnen und Einwohner langfristig keinen nachhaltigen Nutzen. Deshalb lehnt das Referendatskomitee die Umzonung ab.

2 x Nein für eine bessere Lösung
Mit dem Nein zum Landverkauf sorgen wir dafür, dass die kleine Zeughauswiese in unserem Besitz bleibt. Mit dem Nein zur Umzonung sichern wir uns die Mitsprache über die künftige Nutzung des dem Bund gehörenden südlichen Zeughausareals. Nur wenn die Umzonung abgelehnt wird, besteht eine Chance auf eine bessere Entwicklung des ganzen Areals. Anderenfalls droht ein Alleingang des Bundes.

Den Bund in die Pflicht nehmen
Das doppelte Nein zu Landverkauf und Umzonung macht den Weg frei für eine neue, nachhaltige Planung. Die Stadt Winterthur und der Bund können gemeinsam beweisen, dass man mit öffentlichem Grund und Boden mehr und Besseres machen kann, als ihn an den Meistbietenden zu verkaufen.

Änderung der Gewässerabstandslinie



■ Neu ■ Bleibt bestehen ## Wird aufgehoben

Die Gewässerabstandslinie bildet die Grenze zwischen Bebauung und Uferbereich des Mattenbachs. Entlang des Mattenbachs soll ein attraktiver öffentlicher Freiraum entstehen. Die bestehende Gewässerabstandslinie verläuft zurzeit entlang eines der abzubrechenden Zeughäuser und weist eine «Ausbuchtung» auf. Mit der Neubebauung des Areals besteht die Chance, in diesem Bereich den Gewässerraum grosszügiger zu sichern. Deshalb wird die Gewässerabstandslinie neu gerade durchgezogen.

Neue Gewässerabstandslinie

Die Gewässerabstandslinie, die im städtischen Zonenplan den minimalen Abstand von Gebäuden zu Gewässern festlegt, soll im Bereich des umgezonten Landes neu gezogen werden. Zurzeit verläuft sie entlang eines der Zeughäuser, die abgebrochen werden sollen. Im Rahmen des geplanten Bauprojekts ist eine grosszügigere Gestaltung des Gewässerraums vorgesehen. Im Zonenplan ist die Gewässerabstandslinie darum entsprechend anzupassen.

Im Rahmen der Aufwertung des Mattenbachs wird zudem der Fuss- und Wanderweg entlang des Gewässers neu verlegt und grosszügiger gestaltet. Mit der Anpassung der entsprechenden Verkehrsbaulinie wird sichergestellt, dass dieser Fuss- und Wanderweg nicht vom geplanten Bauprojekt tangiert wird.

Rechtliche Grundlage für den Neubau schaffen

Mit der Umsetzung der beantragten Zonenplanänderungen werden die notwendigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Realisierung des Siegerprojekts aus dem durchgeführten Planungswettbewerb geschaffen.

Gleichzeitig mit der Vorlage für die Umzonung beantragt der Stadtrat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Ermächtigung zum Verkauf des Grundstücks Kat. Nr. 529 (kleine Zeughauswiese) für insgesamt 9,8 Millionen Franken, einschliesslich verschiedener Vor- und Rückkaufsrechte (siehe Vorlage 1).

Änderung der Verkehrsbaulinie



Die westliche Verkehrsbaulinie entlang des Mattenbachs wird so revidiert, dass sie mit der neuen Gewässerabstandslinie deckungsgleich verläuft. Damit ist gewährleistet, dass der regionale Fuss- und Wanderweg und allenfalls ein zusätzlicher Radweg planungsrechtlich gesichert sind und realisiert werden können.

Antrag

1. Der südliche Teil des Zeughausareals (Parzellen Kat.-Nr. 7/1967 und 7/529) wird von der Zone für öffentliche Bauten in die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung umgezont.
2. Die Gewässerabstandslinie Mattenbach wird gemäss Plan vom 25. März 2011 revidiert.
3. Die Verkehrsbaulinie Mattenbachweg wird gemäss Plan vom 25. März 2011 revidiert.

Behandlung im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat die Umzonung des südlichen Teils des Zeughausareals am 15. April 2013 mit 41 zu 12 Stimmen bei einer Enthaltung deutlich gutgeheissen.

Die Mehrheit der Ratsmitglieder begrüsst es, dass an dieser zentralen Lage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbebenutzung geschaffen werden. Eine Ratsminderheit wünschte sich, dass der Stadtrat von einer Umzonung absehen und nochmals über die Bücher gehen würde. Kritisiert wurde insbesondere, dass die betroffenen Parzellen nicht einer Genossenschaft für den Bau von günstigen Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderates, den südlichen Teil des Zeughausareals umzuzonen, wurde das Referendum ergriffen. Deshalb hat die Stimmbevölkerung nun darüber zu befinden.

Der Stadtrat empfiehlt, der Umzonung und den Änderungen der Gewässerabstandslinie und der Verkehrsbaulinie zuzustimmen.

Wann und wo abstimmen?

Stimmabgabe an der Urne

	Samstag 21. September	Sonntag 22. September
Hauptbahnhof für Stimmende der ganzen Stadt	10.00–18.00	
<hr/>		
Winterthur-Stadt, Wahlkreis 1		
Stadthaus		10.00–12.00
Schulhäuser Neuwiesen und Tössfeld		10.30–11.30
<hr/>		
Oberwinterthur, Wahlkreis 2		
Schulhaus Ausserdorf		10.00–12.00
Kindergarten Guggenbühl		10.00–11.30
Schulhaus Hegi		10.30–12.00
Schulhäuser Talacker, Reutlingen und Stadel sowie Stimmlokal Ricketwil		10.30–11.30
<hr/>		
Seen, Wahlkreis 3		
Kirchgemeindehaus Kanzleistrasse		10.00–12.00
Schulhäuser Tägemoos, Sennhof, Iberg und Eidberg sowie Stimmlokale Gotzenwil und Oberseen		10.30–11.30
<hr/>		
Töss, Wahlkreis 4		
Kirchgemeindehaus Stationsstrasse		10.00–12.00
Freizeitanlage Dättnau		10.30–11.30
<hr/>		
Veltheim, Wahlkreis 5		
Schulhaus Löwenstrasse		10.00–12.00
Schulhaus Schachen		10.30–11.30
<hr/>		
Wülflingen, Wahlkreis 6		
Schulhaus an der Eulach		10.00–12.00
Schulhäuser Langwiesen und Neuburg		10.30–11.30
<hr/>		
Mattenbach, Wahlkreis 7		
Schulhaus Gutschick		10.00–12.00
Schulhaus Schönengrund		10.30–11.30

Briefliche Stimmabgabe

Für die briefliche Stimmabgabe sind die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis zu beachten. Das Kuvert ist rechtzeitig zu retournieren, damit es spätestens am Samstag vor dem Urnengang um 12.00 Uhr beim Stimmregister eintrifft.

Vorzeitige Stimmabgabe

In der Woche vor dem Abstimmungstag können Stimmberechtigte ihre Stimmzettel bei der Einwohnerkontrolle, Stadthausstrasse 21, 2. Stock, wie folgt vorzeitig abgeben:

Donnerstag 8.00 bis 18.30 Uhr
Freitag 8.00 bis 16.00 Uhr

(Stellvertretung erlaubt, beachten Sie dazu die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis.)

Auskünfte

Stimmberechtigte, deren Abstimmungsunterlagen unvollständig sind, können sich an Telefon 052 267 57 53 wenden (Stimmregister).

Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 22. September 2013, im Internet veröffentlicht.

www.stadt.winterthur.ch

Stadt Winterthur 