

Protokollauszug vom

12.07.2023

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Gebietsplanung Erweiterung Hochschulstandort Winterthur: Genehmigung Potenzialstudie Teuchelweiher und Absichtserklärung; Kenntnisnahme Stand der Planung und externe Kommunikation

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.22.602-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Ergebnisse der Potenzialstudie Teuchelweiher (Begründung Kapitel 2) werden als Grundlage für die weiteren Planungsschritte zur Kenntnis genommen.
2. Die Absichtserklärung «Erweiterung Hochschulstandort auf dem Teuchelweiherplatz» (Begründung Kapitel 3) zwischen dem Kanton Zürich und der Stadt Winterthur wird genehmigt.
3. Der aktuelle Stand der laufenden Planungen (Begründung Kapitel 4) wird zur Kenntnis genommen.
4. Die geplante externe Kommunikation in Form einer gemeinsamen Medienkonferenz von Kanton Zürich, Stadt Winterthur, ZHAW und SBB am 15. September 2023, die vorgängige Information der betroffenen Quartiervereine sowie der Sachkommission Stadtbau (SBK) und der Aufsichtskommission (AK) wird zur Kenntnis genommen (Kapitel 5).
5. Dieser Beschluss wird am 15. September 2023 in Koordination mit der Medienkonferenz gemäss Dispo Ziffer 5 veröffentlicht.
6. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Abteilung Verkehr, Amt für Baubewilligungen; Departement Schule und Sport, Sportamt; Departement Sicherheit und Umwelt; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', with a stylized, flowing script.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 2. Februar 2022 die Ergebnisse der Gebietsplanung Erweiterung Hochschulstandort (gemäss Dokumentation vom 16.12.2021) genehmigt (SR.22.65-1). Unter dem Leitsatz «Kernstadt als Campus» sollen die drei bestehenden Standorte St. Georgen, Sulzer Stadtmitte und Wissensquartier gestärkt und weiterentwickelt werden (vgl. Abbildung 1).

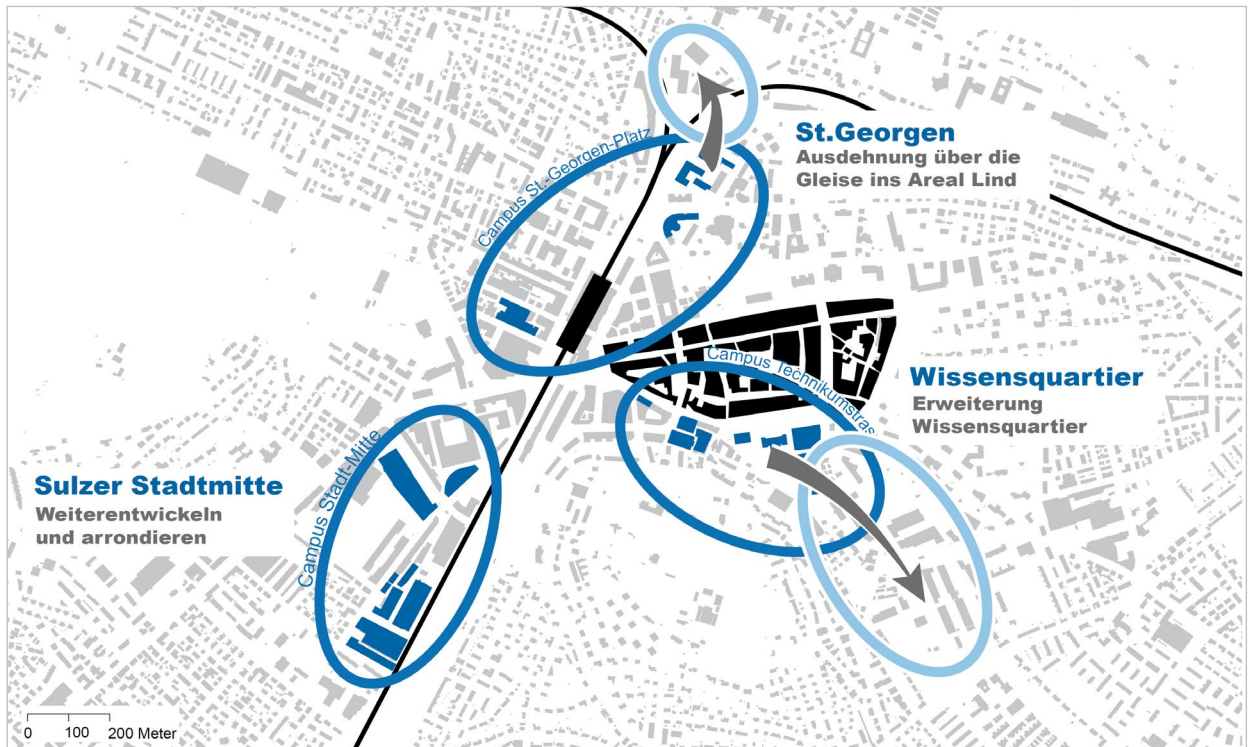


Abbildung 1: Entwicklungsstrategie «Kernstadt als Campus»

Am 31. August 2022 hat der Stadtrat eine erste Absichtserklärung «Gebietsplanung Erweiterung Hochschulstandort Winterthur» zwischen den Projektpartnerinnen der Hochschulplanung Winterthur als Ergebnis der Gebietsplanung und Basis für die weiteren Planungsschritte genehmigt (SR.22.602-1). Auch die konkretisierte Vision für das Wissensquartier (vgl. Abbildung 2) und das weitere Vorgehen wurden vom Stadtrat zur Kenntnis genommen.

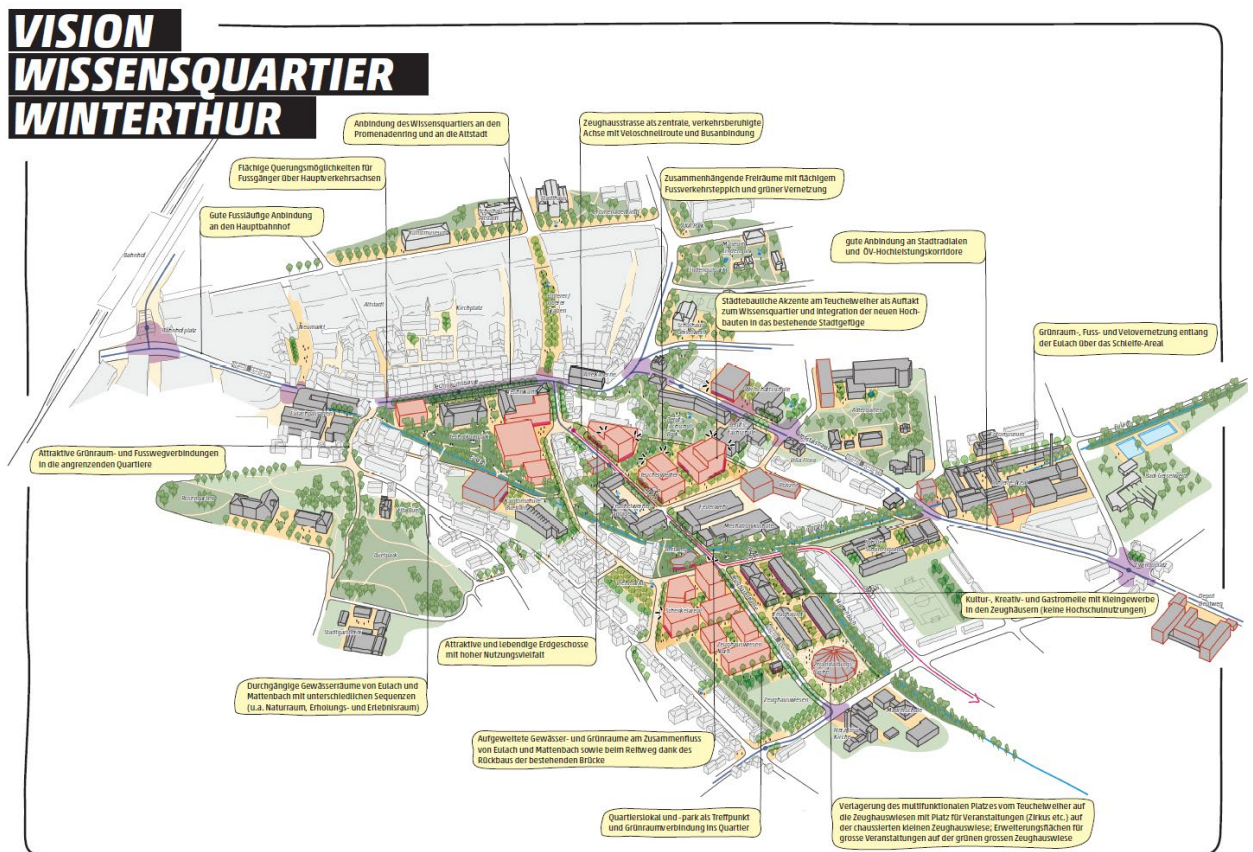


Abbildung 2: Vision für das Wissensquartier (berchtoldkrass space&options, 12. Juli 2022)

Die Planung zum Hochschulstandort Winterthur ist in der Zwischenzeit weiter fortgeschritten. Im Rahmen der aktuellen Phase Gebietsmanagement wurden sowohl auf kantonaler als auch städtischer Ebene umfassende Organisationsstrukturen implementiert. Von Januar bis Mai 2023 wurde unter Federführung des Kantons eine Potenzialstudie für die Entwicklung des Teuchelweihers erarbeitet (vgl. Begründung Kapitel 2). Sie bildet zusammen mit den voranschreitenden städtischen Planungen des Ersatzstandorts für die heutigen Nutzungen auf dem Teuchelweiherplatz die Grundlage für eine zweite Absichtserklärung zwischen Stadt und Kanton (vgl. Begründung Kapitel 3). Eine öffentliche Kommunikation zur Erweiterung des Hochschulstandorts Winterthur und den einzelnen Bausteinen ist im September geplant (vgl. Begründung Kapitel 5).

2. Potenzialstudie Teuchelweiher (Beilagen 1 und 2)

Im Rahmen einer ersten städtebaulichen Volumenstudie wurden drei unterschiedliche Ansätze zur Überbauung des Teuchelweiherplatzes für die Hochschulnutzung untersucht. Im Vordergrund stand die Eruiierung einer verträglichen Baumasse unter Berücksichtigung der programmatischen Anforderungen des Kantons bzw. der ZHAW, des räumlichen Kontexts und den städtischen Entwicklungszielen (basierend auf der Vision für das Wissensquartier aus Abbildung 2).

Die drei Varianten gehen unterschiedlich mit der Tiefgarage im nördlichen Teil des Areals um, welche 2013 durch Dritte im Baurecht erstellt wurde. Ein Gutachten aus dem Jahr 2021 hat aufgezeigt, dass die Tiefgarage ohne statische Ertüchtigung um zwei Vollgeschosse aufgestockt werden kann. Bei einer grösseren Aufstockung würden an der Tragstruktur umfangreiche Verstärkungsmassnahmen notwendig werden. Bedingung für alle drei Varianten ist aber, dass die Tiefgarage vollumfänglich erhalten bleibt.

Die **Variante 1** lässt die Tiefgarage unangetastet. Auf dem reduzierten Baufeld wird ein maximal viergeschossiger solitärer Baukörper als stadträumlich verträglich beurteilt. Realisiert werden könnte so lediglich das minimal geforderte Raumprogramm von 10 000 m². Gleichzeitig entsteht ein grosszügiger Freiraum in Richtung Berufsfachschule Winterthur.

Die **Variante 2** überbaut die Tiefgarage teilweise mit maximal zwei Vollgeschossen (VG) und verteilt die Baumasse auf zwei Gebäudeteile (max. vier oder fünf VG). Dadurch werden interessante Vorbereiche und Aussenräume geschaffen und räumlich gefasst. Der geforderte Flächenbedarf von 11 500 m² wird erreicht.

Variante 3 überbaut die Tiefgarage mit mehr als zwei Geschossen und bedarf deshalb einer statischen Ertüchtigung derselben. So können zwei bis drei Baukörper mit geringerem Fussabdruck realisiert werden, welche eine höhere Durchlässigkeit und vielfältige Adressierung ermöglichen. Gleichzeitig werden zusätzliche Flächen (über den Bedarf der ZHAW hinaus) geschaffen.

Fazit: Die Variante 3 vermochte die Projektbeteiligten in vielerlei Punkten am meisten zu überzeugen (z.B. Körnigkeit, Adressierung, Durchlässigkeit, zusätzliche Flächen). Gleichzeitig sind noch verschiedene Fragen offen, z.B. bezüglich Regelbauweise, Etappierung und Mehrwerten für das Quartier. Es wurde daher noch kein Variantenentscheid getroffen. Die offenen Fragen werden zusammen mit den städtebaulichen, freiräumlichen, verkehrlichen und nutzungsbezogenen Aspekten in einem nächsten Schritt in einer Machbarkeitsstudie vertieft.

3. Absichtserklärung Erweiterung Hochschulstandort Winterthur auf dem Teuchelweiherplatz

Parallel zur Potenzialstudie Teuchelweiher hat das Amt für Städtebau die Planung des Ersatzstandorts für die heutigen Nutzungen weiter vorangetrieben. Die Projektfortschritte veranlassten den Kanton Zürich und die Stadt Winterthur zu einer gemeinsamen Absichtserklärung (vgl. Beilage 3). Mit der Absichtserklärung bekunden die Vertragspartner ihre Bereitschaft, eine Überlassung des Teuchelweihers (Kat. Nr. ST10054) auszuhandeln. Gleichzeitig werden die weiteren Schritte dieser zusammenhängenden Planungen festgehalten. Einerseits soll basierend auf der

Potenzialstudie eine vertiefte Auslotung der Entwicklungsmöglichkeiten für die ZHAW auf dem Teuchelweiher erfolgen (z.B. Klärung Notwendigkeit statische Verstärkung Tiefgarage). Andererseits gilt es, die Nutzung der südlichen Zeughäuser, der kleinen Zeughauswiese und des südlichen Teils der grossen Zeughauswiese als Ersatzstandort für die heutigen Nutzungen auf dem Teuchelweiherplatz konkret zu prüfen. Mit dem Hochschulgebäude soll ein attraktiver «Quartierbaustein» geschaffen werden, der sich als Teil eines lebendigen Wissensquartiers versteht. Dabei sollen städtische Interessen der Quartierentwicklung sowie der Zugänglichkeit für Öffentlichkeit/Forschungs- und Wirtschaftspartner - sofern mit den Schulinteressen vereinbar - miteinbezogen werden.

Die Kosten für die Planung sind grundsätzlich vom Kanton zu übernehmen. Der angestrebte Nutzungsabtausch (Teuchelweiherplatz / Südliche Zeughäuser) inkl. Aufwendungen für die Planung und Realisierung neuer Infrastrukturen soll für die Stadt kostenneutral sein.

4. Aktueller Stand der laufenden Planung

4.1 Verhandlungsgespräche mit institutionellen und privaten Eigentümerschaften

Die Armasuisse hat im Mai 2023 die direkte Baurechtsabgabe der südlichen Zeughäuser an die Stadt mündlich zugesichert. Die schriftliche Zusicherung und die notwendigen Verträge sind derzeit in Erarbeitung.

Mittlerweile haben erste Gespräche mit den privaten Grundeigentümerschaften der Gebiete Mühlestrasse und Schenkel-Areal stattgefunden. Während für das Gebiet Mühlestrasse bis auf weiteres kein Entwicklungsinteresse besteht, könnte sich die Eigentümerschaft des Schenkel-Areals einen Planungs-/Verhandlungsbeginn in den nächsten fünf bis zehn Jahren vorstellen.

4.2 Kantonale und kommunale Richtplanung

Die Ergebnisse der Gebietsplanung Hochschulstandort Winterthur sind in die kantonale (Teilrevision 2022) und kommunale Richtplanung (laufende Gesamtrevision) eingeflossen. Die öffentliche Auflage beider Richtpläne ist, koordiniert mit der externen Kommunikation zum Hochschulstandort (vgl. Kapitel 5), frühestens im Herbst 2023 vorgesehen.

5. Externe und interne Kommunikation

Wie bereits mit SR.22.65-1 vom 2. Februar 2022 beschlossen, liegt der Lead für die Kommunikation der Öffentlichkeit sowie die Koordination unter den Projektpartnerinnen und Projektpartnern bei der Baudirektion Kanton Zürich. Die Koordination seitens Stadt Winterthur obliegt der Kommunikation Stadt Winterthur.

Die ursprünglich im Juni 2022 angedachte öffentliche Kommunikation wurde aufgrund laufender Gespräche mit Grundeigentümerschaften und Verhandlungen vertagt. Nun, da die Planungen und Verhandlungen weiter fortgeschritten sind, wurde beschlossen, die Öffentlichkeit im Rahmen einer gemeinsamen Medienkonferenz von Kanton Zürich, Stadt Winterthur, ZHAW und SBB am 15. September 2023 über die Erweiterung des Hochschulstandorts Winterthur zu informieren. Dabei soll insbesondere auf das Wachstum der ZHAW in Winterthur, das gemeinsame Gebietsmanagement zur Koordination der Hochschulerweiterung sowie die nächsten Schritte an den Campusstandorten St. Georgen (v.a. Lindareal mit Gleisquerung/Fusssteg), Wissensquartier (v.a. Campus T, Teuchelweiher und Ersatzstandort Zeughäuser/Zeughauswiesen) und Sulzer Stadtmitte eingegangen werden. Zudem werden die von der Überbauung des Teuchelweiherplatzes speziell betroffenen Quartiervereine zeitnah vor der Medienkonferenz über die Gebietsplanung informiert. Schliesslich sollen die Sachkommission Stadtbau (SBK) und die Aufsichtskommission (AK) vor der Medienkonferenz (falls möglich am 11. September 2023) vorinformiert werden.

6. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird am 15. September 2023 in Koordination mit der Medienkonferenz veröffentlicht.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Absichtserklärung / Letter of intent (LOI) betreffend Erweiterung Hochschulstandort auf dem «Teuchelweiherplatz»
2. Potenzialstudie Teuchelweiher: Schlusspräsentation vom 12.05.2023
3. Potenzialstudie Teuchelweiher: Erkenntnisse und offene Fragen vom 12.05.2023