

Protokollauszug vom

13.12.2023

Departement Bau und Mobilität / Amt für Städtebau:

Vereinbarung mit AXA Anlagestiftung zu Baulinienrevision, Landabtretung und EG-Nutzungen für die Wohnüberbauung «Unteres Bühl» Winterthur an der Kreuzung Talacker-/Römerstrasse

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.23.927-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Vereinbarung mit der AXA Anlagestiftung zu Baulinienrevision, Landabtretung und EG-Nutzungen für die Wohnüberbauung «Unteres Bühl» Winterthur an der Kreuzung Talacker-/Römerstrasse wird genehmigt.
2. Stadträtin Christa Meier und Stadtrat Kaspar Bopp werden beauftragt und ermächtigt, die Vereinbarung gemäss Ziffer 1 zu unterschreiben.
3. Dieser Beschluss mit der Begründung wird mit dem Stadtratsantrag an das Parlament zur Festsetzung der Baulinie veröffentlicht. Das Sekretariat des Departements Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
4. Mitteilung an: Departement Präsidiales, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, Tiefbauamt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die AXA Anlagestiftung (nachfolgend: «AXA») hat in einer Testplanung mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadt die Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Unteres Bühl in Oberwinterthur geprüft. Entstanden ist ein Masterplan mit Richtprojekt. Darin findet sich an der Kreuzung Talacker- / Römerstrasse das Baufeld für einen neuen 5-6 geschossigen «Solitärbaul» als Bindeglied zwischen bestehender Siedlung und öffentlichem Stadtraum. Für die Ermöglichung dieses Neubaus bedarf es der Anpassung der Baulinien und eines Landabtauschs mit der Stadt Winterthur.

Die Talacker- und die Römerstrasse werden durch die Baulinienverschiebung nicht tangiert, die Kreuzung bleibt unverändert. Mit dem Neubau an der Kreuzung kann jedoch der Platzbereich zum öffentlichen Raum aufgewertet werden. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze werden aufgehoben. Im Neubau werden mit einer Grunddienstbarkeit Erdgeschosse von mind. 4,5 m Höhe und publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben, damit ein attraktiver Erdgeschossbereich entstehen kann.

Im Zuge der Baulinienrevision findet ein Landabtausch zwischen AXA und der Stadt statt. AXA benötigt einen Teil der heute im öffentlichen Strassenraum liegenden Fläche für den Bau des Solitärbaus inkl. Vorbereich. Im Gegenzug tritt sie ihre heute im Trottoirbereich entlang der Talacker- und der Römerstrasse liegenden Flächen an die Stadt ab.

Die von der AXA erworbenen Flächen werden vom öffentlichen Strassenraum in Bauland umgewidmet. Die Zonierung W3/2.6. bleibt unverändert. Die Entwidmung des betroffenen Strassenteilstücks gemäss § 38 Strassengesetz (StrG) wird dem Stadtparlament zusammen mit der Baulinienvorlage beantragt. Die gesetzlich vorgesehenen Publikationen gemäss § 5 PBG und § 38 StrG erfolgen parallel.

Mit der zu unterzeichnenden Vereinbarung erklärt sich die Stadt bereit, das Verfahren für die beantragte Baulinienrevision durchzuführen und den Landabtausch und die Landabtretung nach Rechtskraft der Revision gemäss den in der Vereinbarung definierten Konditionen zu vollziehen.

Der Bauausschuss wurde am 12. Juli 2023 über das Vorgehen informiert und er hat zugestimmt, dass die Baulinienrevision «Unteres Bühl» in das neu gestartete Baulinienrevisionspaket aufgenommen wird. Eine stadtinterne Vernehmlassung bei allen involvierten Ämtern und Fachstellen wurde bereits durchgeführt und zurzeit läuft dazu die kantonale Vorprüfung.

2. Zuständigkeit

Mit der vorliegenden Vereinbarung geht die Stadt unter anderem die Verpflichtung ein, eine Baulinie zu revidieren und ein Strassenteilstück zu entwidmen. Für beide Entscheide ist das Parlament zuständig. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass es sich um eine Vereinbarung mit politisch wichtigem Inhalt handelt. Deshalb wird gestützt auf Art. 40 Abs. 3 lit. d. der Geschäftsordnung des Stadtrates die Vereinbarung freiwillig dem Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Unterzeichnung der Vereinbarung ist an die zuständige Vorsteherin des Departements Bau und Mobilität und den zuständigen Vorsteher des Departements Finanzen delegiert.

3. Veröffentlichung

Dieser Beschluss mit der Begründung wird mit dem Stadtratsantrag an das Parlament zur Festsetzung der Baulinie veröffentlicht. Das Sekretariat des Departements Bau und Mobilität informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Die Inhalte der Vereinbarung sind bis dann noch vertraulich, weil die AXA zuerst noch ihre Mieterinnen und Mieter der Siedlung Unteres Bühl über den Masterplan und die Baulinienrevision informieren will. Und im Rahmen des Baulinienverfahrens muss die Stadt zuerst auch die benachbarten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Revision konsultieren.

4. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Vereinbarung zwischen AXA Anlagestiftung und Stadt Winterthur
2. Synthesebericht Wohnüberbauung Unteres Bühl, Winterthur, genehmigte Fassung vom 21.03.2023
3. Antrag AXA für Baulinienrevision, Schreiben vom 12.06.2023
4. Vorschlag AXA für Landabtausch vom 06.06.2023
5. Baulinien-Revisionsplan, Stand 4.8.2023