



Protokollauszug vom

16.03.2022

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Nutzungsstudie Grundstück Hochwacht: Kenntnisnahme

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.17.773-3

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Nutzungsstudie Grundstück Hochwacht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Umnutzung des Grundstücks Hochwacht in Wohnen wird nicht weiterverfolgt. Die aktuelle Nutzung als Werkhof von Stadtgrün wird beibehalten.
3. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.
4. Dieser Beschluss inkl. Begründung wird mit der Medienmitteilung gemäss Ziffer 3 veröffentlicht. Zudem ist auf diesen Zeitpunkt auch SR.17.773-2 vom 19.2.2020 durch die Stadtkanzlei zu veröffentlichen. Auch die Beilage «Beurteilung der rechtlichen Machbarkeit» ist ab diesem Zeitpunkt öffentlich.
5. Die Pendeuz gemäss Ziffer 4 SR.17.773-2 vom 19.2.2022 ist mit der Veröffentlichung gemäss Ziffer 4 somit erledigt.
6. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Hochbau, Abteilung Raumentwicklung, Baupolizeiamt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün; Stadtkanzlei (Auftrag gemäss Ziffer 4 und 5).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', written in a cursive style.

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 13. September 2017 hat der Stadtrat eine aktualisierte Wohnpolitik verabschiedet (SR.17.773-1), mit der Zielsetzung, die Stadt Winterthur als attraktive Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen zu positionieren. Das Grundstück Hochwacht (ST8292) wird vom Stadtrat in seinem Beschluss vom 19. Februar 2020 aufgrund seiner Lagequalitäten für eine Wohnnutzung im oberen Preissegment als grundsätzlich geeignet beurteilt (SR.17.773-2). Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat beschlossen, vertiefte Abklärungen zum Potenzial unterschiedlicher Nutzungsszenarien für das Grundstück Hochwacht zu veranlassen. Die Ergebnisse dieser Nutzungsstudie liegen nun vor.

### **2. Vorgehen**

Das Amt für Städtebau beauftragte ein Planungsteam für die Erarbeitung einer Nutzungsstudie. Beteiligt waren das Departement Bau, Amt für Städtebau, Abteilung Raumentwicklung, das Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung und das Departement Technische Betriebe, Stadtgrün. Miteinbezogen wurde zudem das Departement Finanzen, Bereich Immobilien. Die Arbeiten für die Nutzungsstudie erfolgten von November 2020 bis Mai 2021. Im Juni 2021 wurde die Nutzungsstudie der Stadtentwicklungskommission vorgestellt. Sie ist der Ansicht, dass der Werkhof von Stadtgrün grundsätzlich zugunsten einer Wohnnutzung verlegt werden soll.

#### **2.1 Inhalt**

Die Ergebnisse der Nutzungsstudie sind im vorliegenden Bericht gemäss Beilage zusammengefasst.

#### **2.2 Auslegeordnung**

In einer breiten Auslegeordnung wurden verschiedene Nutzungsvarianten ausgearbeitet und beurteilt. Untersucht wurden verschiedene öffentliche Nutzungen, der Verbleib des Werkhofs, reine Wohnnutzungen und Kombinationen aus diesen. Die Beurteilung der Varianten hat ergeben, dass der Bedarf nach Schul- und Sportanlagen oder anderen (öffentlichen) Nutzungen an diesem Standort und in dieser Grössenordnung nicht gegeben ist. Wohnnutzungen sowie die Beibehaltung der heutigen Nutzung (Werkhof Stadtgrün, langfristige Reserve) stehen entsprechend im Fokus.

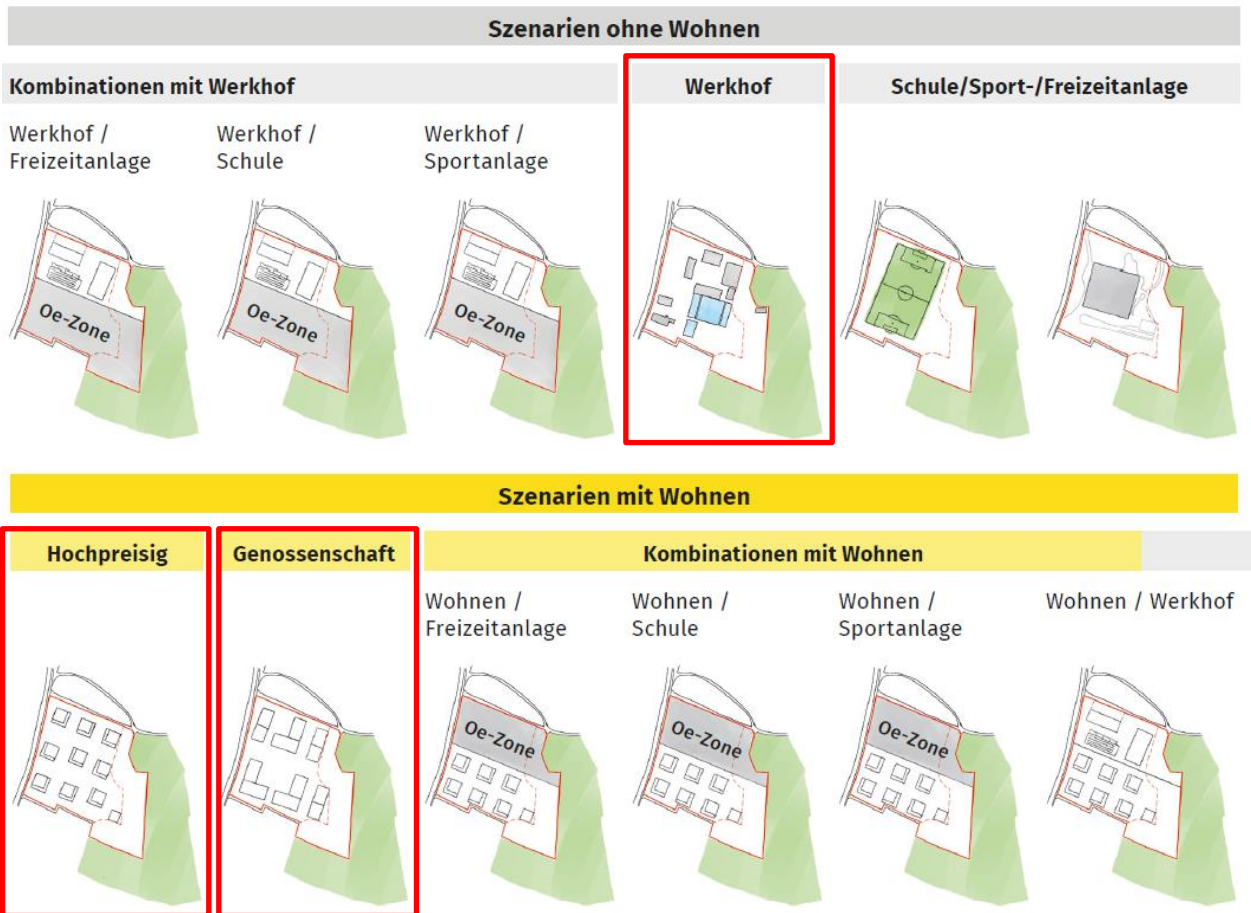


Abb. 1: Auslegeordnung und vertiefte Nutzungsvarianten (rot umrandet)

### 2.3 Erkenntnisse

Die Nutzungsstudie führt zu folgenden Erkenntnissen:

#### Allgemein

- Eine Umnutzung des Areals Hochwacht ist mittels einer Umzonung raumplanerisch grundsätzlich möglich.
- Eine Umnutzung hin zu einer Wohnnutzung ist an Verfahrensrisiken gekoppelt. Die notwendige Umzonung bedarf der Zustimmung durch das Stadtparlament. Zudem verlangt der Kanton bei Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten den Nachweis, dass gesamtstädtisch ausreichend Zonen für öffentliche Bauten vorhanden sind, um den zukünftigen Bedarf zu decken.
- Zwingende Voraussetzung für eine Umnutzung ist ein mindestens vergleichbarer Alternativstandort für Stadtgrün. Der bestehende Standort Hochwacht ist aufgrund seiner zentralen Lage auch weiterhin optimal als Hauptlogistikstützpunkt geeignet und kann die sehr gute Lage für eine effiziente Aufgabenerfüllung (bspw. Logistikkreuz mit kurzen Fahrdistanzen) nutzen.

- Eine Umzonung in eine Wohnzone hätte aufgrund des höheren Bodenpreises eine erhebliche Wertsteigerung des Grundstücks zur Folge. Diese überwiegt voraussichtlich die Kosten einer Umnutzung (Baurechtszinse, Mehrwertausgleich, Umzug und Neubau Alternativstandort Stadtgrün). Bei der Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten wird gemäss Mehrwertausgleichsgesetz § 2 Abs. 1 lit. b nicht der kommunale, sondern der kantonale Mehrwertausgleich fällig (Zahlung in den kantonalen Fonds).
- Wird das Areal Hochwacht in eine Wohnnutzung überführt und im Baurecht abgegeben, steht es der Stadt für die nächsten rund 80 bis 100 Jahre nicht zur Verfügung. Mit einem (vorläufigen) Verbleib von Stadtgrün kann das Areal hingegen als strategische Reserve und auch «Potenzialfläche» für die Zukunft sowie sich ggf. ändernde Ansprüche / Bedürfnisse der Stadt beibehalten werden.

### **Nutzungsszenarien**

- Der Bedarf nach Schul- und Sportanlagen oder anderen (öffentlichen) Nutzungen ist an diesem Standort und in dieser Grössenordnung nicht gegeben. Wohnnutzungen sowie die Beibehaltung der heutigen Nutzung (Standort Stadtgrün, langfristige Reserve) stehen entsprechend im Fokus.
- Eine Kombination aus öffentlichen Nutzungen und Wohnen ist nicht zielführend, da zahlreiche Nutzungskonflikte entstehen können (v.a. Lärm).
- In Abhängigkeit vom anzustrebenden Wohnsegment und einem allfälligen Erhalt einzelner Bestandsbauten verfügt das Areal über ein Potenzial für 30 bis 80 Wohneinheiten für 80 bis 180 Einwohnerinnen und Einwohner.
- Art. 69 und 70 GO legt fest, dass städtische Grundstücke in dieser Grössenordnung (das Grundstück Hochwacht misst 19'233 m<sup>2</sup>) ausschliesslich im Baurecht abgegeben werden dürfen. Inwiefern eine Abgabe im Baurecht für hochpreisiges Wohnen (Miete oder Eigentum) für eine Investorin oder einen Investor attraktiv ist (und zu welchen Bedingungen), kann zurzeit nicht beurteilt werden, da keine ähnlichen gelagerten Fälle bekannt sind. Möglich wäre grundsätzlich auch, dass die Stadt das Grundstück selber entwickelt. Stadteigener Wohnungsbau ist jedoch gemäss städtischer Wohnpolitik (SR.17.773-1) bisher noch nicht vorgesehen.
- Das Areal ist aufgrund seiner Lagequalität für eine Wohnnutzung im hochpreisigen Segment geeignet. Hochpreisiges Wohnen geht in der Regel einher mit einem verstärkten Bedürfnis nach Privatsphäre. Öffentliche sowie gemeinschaftliche Nutzungen sind in der Regel nicht Bestandteil einer solchen Wohnnutzung und die öffentliche Zugänglichkeit des Areals ginge weitgehend verloren. Inwieweit ein «Marktbedürfnis» in diesem Segment gegenüber den anderen z.T. auch höherpreisigen Angeboten bestünde – wurde im Rahmen der Studie nicht untersucht.

- Beim genossenschaftlichen Wohnen können vorhandene Qualitäten wie die Zugänglichkeit des Areals, gemeinschaftliche Nutzungen und gegebenenfalls auch bestehende bauliche Elemente wie Gewächshäuser oder das ehemalige Vielzweckbauernhaus in die Entwicklung miteinbezogen werden.
- Mit einem Verbleib von Stadtgrün am bestehenden Standort können die vorhandenen Qualitäten, wie die öffentliche Zugänglichkeit des Areals, gemeinschaftliche Nutzungen und die sanfte Einbettung in die umliegenden Grün- und Freiräume erhalten und weiterentwickelt werden, beispielsweise über zusätzliche Informations- und örtlich fundierte Weiterbildungsangebote.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Aufgrund der ausgeführten Risiken wird die Umnutzung des Grundstücks Hochwacht in Wohnen nicht weiterverfolgt. Die aktuelle Nutzung als Werkhof von Stadtgrün wird beibehalten. Damit kann das Areal weiterhin als strategische Reserve und auch «Potenzialfläche» für die Zukunft sowie für eventuell sich ändernde Bedürfnisse der Stadt beibehalten werden.

### **4. Externe und interne Kommunikation**

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

### **5. Veröffentlichung**

Dieser Beschluss wird mit der Medienmitteilung veröffentlicht. Gemäss Ziffer 4 SR.17.773-2 vom 19. Februar 2020 soll der damalige Beschluss veröffentlicht werden, sobald der Stadtrat gestützt auf die Ergebnisse der Potenzialstudie über allfällige weitere Planungsmassnahmen entschieden hat. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Beschluss erfüllt, weshalb SR.17.773-1 vom 19. Februar 2020 inkl. Begründung zusammen mit diesem Beschluss veröffentlicht wird. Die Beilage «Beurteilung der rechtlichen Machbarkeit» ist ebenfalls ab diesem Zeitpunkt öffentlich.

### **Beilagen:**

1. Nutzungsstudie Grundstück Hochwacht vom 28. Mai 2021
2. Medienmitteilung