



Protokollauszug vom

27.02.2019

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Quartiertreff Siedlung Steig im Quartier Dättneu-Steig in Töss (Projekt-Nr. 13217): Kenntnisnahme Machbarkeitsstudie, Ausgabenfreigabe einmaliger Beitrag an die Erstellung von Fr. 100'000.00

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.113-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Erstellung eines Quartiertreffs eingangs der Siedlung Steig sowie der dazugehörige Schlussbericht vom 20. September 2018 werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

2. Für den Bau eines Quartiertreffs im Eingangsbereich der Siedlung Steig durch die Eigentümerin (Rivora Sammelstiftung) im Jahr 2019 wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2019 ein einmaliger Beitrag von Fr. 100'000.00 (17.12.2018 B) zulasten Projekt-Nr. 13217 freigegeben.

3. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Departement Kulturelles und Dienste mit der Eigentümerin eine Grundsatzvereinbarung bezüglich Realisierung und Betrieb des Quartiertreffs abschliessen wird, die im Wesentlichen das räumliche Anforderungsprofil sowie den städtischen Baukostenbeitrag gemäss vorstehender Ziff. 2 regelt und eine Zusage der Stadt enthält, für den Betrieb der Anlage einen zehnjährigen Mietvertrag mit einer maximalen Jahresmiete von Fr. 10'000.00 abzuschliessen.

4. Dieser Beschluss wird nach erfolgter Baubewilligung und Abschluss des Mietvertrags für den Quartiertreff zeitgleich mit der gemeinsamen Kommunikation aller an diesem Vorhaben Beteiligten veröffentlicht.

5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Controlling DKD, Stadtentwicklung, Quartierentwicklung; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau; Departement Soziales, Fachstelle Alter und Gesundheit, Kinder- und Jugenddelegierte; Departement Schule und Sport, Bereich

Bildung, Frühförderung; Departement Sicherheit und Umwelt, Stadtpolizei, Quartierpolizei, Brückenbauer.

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

Die Siedlung Steig im Quartier Dättneu-Steig (Stadtteil Töss) weist einen hohen sozialen Belastungsindex auf. Dies wurde aus dem Sozialmonitoring, das die AG Soziale Stadtentwicklung im Auftrag des Stadtrats im Jahr 2017 durchgeführt hat, klar ersichtlich. Das bereits negative Image der Siedlung sowie mögliche bestehende Segregations- und Integrationsproblematiken wurden durch die mediale Aufmerksamkeit aufgrund des Berichts der NZZ im Jahr 2016 «Im Revier der Jihad Verführer», in ein schlechtes Licht gerückt. Eine im Zeitraum von August bis Dezember 2017 durchgeführte Bestandsaufnahme machte klare Segregationstendenzen und Integrations-themen ersichtlich, aus denen Handlungsbedarf resultiert. Für die Umsetzung wird ein adäquater Quartierraum benötigt. Für die Projektierung eines solchen Quartierraums genehmigte der Stadtrat mit Beschluss SR.18.408-1 einen Planungskredit von Fr. 20'000.-- und beauftragte das Amt für Städtebau, in Zusammenarbeit mit der AG Soziale Stadtentwicklung zwei Varianten eines Quartierraums zu entwickeln und diese dem Stadtrat vorzulegen. Die entsprechende Machbarkeitsstudie wurde von Juli bis August 2018 durchgeführt.

2. Machbarkeitsstudie

2.1 Auftrag

Das Amt für Städtebau erhielt den Auftrag, in Abstimmung mit der AG Soziale Stadtentwicklung eine eingeschossige Variante mit einem Gruppenraum sowie eine zweigeschossige Variante mit einem Gruppenraum und einem Raum für eine Spielgruppe zu prüfen. Beide Varianten sollten mit einem Büro, WCs, einer Küchenzeile sowie einer überdeckten Veranda im Aussenbereich ausgestattet sein. Ebenso war genug Stauraum einzuplanen. Ziel der Studie war es, einen Quartiertreff mit dem vorgegebenen Raumprogramm für die vorgegebenen Erstellungskosten von Fr. 100'000.00 zu entwickeln.

2.2 Resultat

Die Studie wurde von Juli bis September 2018 durchgeführt. Es wurden durch das Büro Bosshard Architekten GmbH die zwei Varianten *Mini* (für 20 - 30 Personen) und *Mini Doppelstock* (für 30 - 45 Personen) in Holzrahmenbauweise ausgearbeitet sowie eine Alternative mit Secondhand-Containern (für 20 - 30 Personen) geprüft.

Die Studie zeigt, dass ein Quartiertreff im vorgegebenen Perimeter grundsätzlich machbar ist. Das seitens Quartierentwicklung gewünschte Raumprogramm ist bei beiden geprüften Varianten sowie bei der Alternative umsetzbar, wobei bei Variante *Mini* und bei der Alternative kein separater Raum für die Spielgruppe zur Verfügung steht und somit der Gruppenraum ebenso auch für

diese Zwecke zu nutzen ist. Die beiden Varianten beinhalten eine überdeckte Veranda; bei der Alternative wurde auf dieses Element verzichtet. Die Varianten *Mini* und *Mini Doppelstock* sowie die Alternative sind gemäss SIA 500 behindertengerecht. Variante *Mini Doppelstock* erfüllt die Anforderungen jedoch nur im Erdgeschoss.

Die eruierten Kosten liegen in einer Spannweite von Fr. 380'000.00 bis Fr. 670'000.00 (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$), wobei die geprüfte Alternative mit Secondhand-Containern die günstigsten Erstellungskosten aufweist. Bei den Varianten *Mini* und *Mini Doppelstock* sowie bei der Alternative ist eine Foundation vorzunehmen und der Baukörper haustechnisch zu erschliessen. Keine der geprüften Optionen kann mit dem vorgegebenen Kostenrahmen für die Realisierung von Fr. 100'000.00 erstellt werden.

2.3 Empfehlung zur Weiterbearbeitung

Das Amt für Städtebau und die Quartierentwicklung empfehlen daher die Umsetzung der Variante 1 *Mini* mit einer Bausumme von Fr. 480'000.00 (+/- 25 %). Das geforderte Raumprogramm kann hier umgesetzt werden. Zwar findet die Nutzung der Spielgruppe im Gruppenraum statt, was aber organisatorisch und durch genügend Stauraum alternativ lösbar ist. Einen grossen Mehrwert für die Nutzerinnen und Nutzer bringt die überdeckte Terrasse. Der Baukörper kann architektonisch noch vereinfacht werden.

Abklärungen bei der Baupolizei haben ergeben, dass die Überbauung Steig in der Art einer Gruppenbauweise, oder heute vergleichbar mit einer Arealüberbauung, zu betrachten ist. Somit ist bei der Ausarbeitung des Projekts zu berücksichtigen, dass an das Gebäude höhere Anforderungen an Gestaltung und Einordnung gestellt werden. Abklärungen mit den städtischen Stellen (Amt für Städtebau, Beratung, und Tiefbauamt, Stadtgrün, Stadtwerk) sind bei der Weiterbearbeitung zwingend.

2.4 Kooperation Stadt Winterthur und Eigentümerinnen

Die Verhandlungen mit der Eigentümerin des Grundstücks bzw. den zwei Eigentümerinnen der Siedlung Steig, Sulzer Vorsorgestiftung und Rivora Sammelstiftung, und der Stadt Winterthur haben ergeben, dass die Eigentümerinnen den Bau des Quartiertreffs selbständig umsetzen werden. Dabei wird die Umsetzung der Variante 1 *Mini* ins Auge gefasst bzw. sollen die durch die Fachstelle Quartierentwicklung genannten Mindestanforderungen an den Bau (Grobkonzept Quartiertreff Steig) sowie die Machbarkeitsstudie als Grundlage dienen.

2.5 Projektierungskredit

Mit SR.18.408-1 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit über Fr. 20'000.00 für die Planung eines neuen Quartiertreffs eingangs der Siedlung Steig. Die Machbarkeitsstudie schliesst mit Fr. 18'904.05 ab. Die Kosten liegen innerhalb des Kredits. Der Projektierungskredit wird nach Auszahlung des einmaligen Beitrags an die Eigentümerinnen für die Erstellung des Quartiertreffs als Gesamtkredit abgerechnet.

3. Finanzierung und Grundsatzvereinbarung

Die Eigentümerinnen der Siedlung Steig übernehmen sowohl den Bau des Quartiertreffs sowie dessen Finanzierung. Die Stadt soll den Bau mit einem einmaligen Betrag von Fr. 100'000.00 unterstützen. Dieser Betrag wurde für 2019 in die Investitionsrechnung eingestellt.

Damit die Nutzung des Quartiertreffs durch die Stadt Winterthur und die damit zusammenhängende Arbeit der Quartierentwicklung vor Ort über einen längeren Zeitraum sichergestellt werden kann, soll zur Realisierung des Vorhabens eine Grundsatzvereinbarung abgeschlossen werden, welche nebst dem räumlichen Anforderungsprofil an die Freizeitanlage auch den städtischen Finanzierungsbeitrag regelt und eine Zusage der Stadt enthält, für den Betrieb der Anlage einen zehnjährigen Mietvertrag mit einer maximalen Jahresmiete von Fr. 10'000.00 abzuschliessen.

4. Termine

Vorprojekt und Kostenprognose durch die Eigentümerin	Q4 2018/Q1 2019
Genehmigung und Baueingabe durch die Eigentümerin	Q1/Q2 2019
Erstellung Neubau durch die Eigentümerin	Q2/Q3 2019
Start Betrieb durch die Stadt	Q4 2019

5. Kommunikation

Am 4. Februar 2019 hat der Landbote getitelt: «Die «Steig» bekommt einen neuen Quartiertreff. Der Beitrag im Landboten war eine Ankündigung. Deshalb soll in Kooperation mit den Eigentümerinnen nach erfolgter Baubewilligung und Abschluss des Mietvertrags die Öffentlichkeit in einem gemeinsamen Auftritt der drei Parteien (Sulzer Vorsorgestiftung, Rivora Sammelstiftung und Stadt Winterthur) die Öffentlichkeit über das Projekt umfassend informiert werden.

6. Veröffentlichung

Dieser Beschluss inkl. Begründung werden später veröffentlicht, weil es sich um ein privates Bauvorhaben handelt, an welchem sich die Stadt beteiligt. Der Zeitpunkt der Veröffentlichung und Kommunikation an die Öffentlichkeit wird von den Eigentümerinnen vorgegeben.

Beilagen:

- Auszug Landbote vom 4. Februar 2019
- Auszug Budget 2019
- Schlussbericht Machbarkeitsstudie vom 20.09.2018