



Protokollauszug vom

29.05.2019

Departement Kulturelles und Dienste / Stadtentwicklung:

Ersatzneubau / Sanierung Wohnüberbauung Burgstrasse; Auftrag zur Auslösung einer Vorbereitungsphase für die Planung

IDG Status: Teilweise öffentlich

SR.19.376-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Planungsabsicht der Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG bezüglich einer Sanierung beziehungsweise eines Ersatzneubaus der Wohnüberbauung an der Burgstrasse wird grundsätzlich unterstützt. In diesem Zusammenhang wird davon Kenntnis genommen, dass ein Teilgebiet dieser Überbauung mit einer im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkung zugunsten der Stadtgemeinde Winterthur belastet ist.
2. Das Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung, wird beauftragt, den Planungsprozess gemäss Ziff. 1 vorstehend mit einer Vorbereitungsphase auszulösen, in welcher Rahmenbedingungen und Ziele der Stadt für die Erneuerung der obgenannten Wohnüberbauung festgelegt werden. Diese Vorgaben sollen die Grundlage für eine Entwicklungsvereinbarung zwischen der Stadt und der Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG bilden, die dem Stadtrat nach ihrer Erarbeitung zur Genehmigung vorzulegen ist.
3. Das Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung, zieht im Rahmen der Vorbereitungsphase gemäss Ziff. 2 vorstehend sämtliche von diesem Vorhaben tangierten städtischen Ämter und Bereiche sowie Kommissionen und Arbeitsgruppen mit ein; dazu zählen insbesondere das Amt für Städtebau, die Sozialen Dienste, Stadtgrün, Stadtwerk Winterthur, die Strategiegruppe Grundstücke und Immobilien sowie die Stadtentwicklungskommission.
4. Dieser Beschluss wird einstweilen nicht publiziert. Der Publikationszeitpunkt wird auf die kommunikativen Massnahmen der Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG abgestimmt.

5. Mitteilung an: alle Departemente, Stadtentwicklung, Amt für Städtebau, Soziale Dienste, Immobilien, Bereich Bildung, Stadtgrün.

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 Wohnüberbauung Burgstrasse liegt südwestlich des Zentrums Wülflingen in einer Wohnzone W3/2.6. (vgl. Abb. 1). Sie umfasst insgesamt 42 Gebäude (vgl. Abb. 2) und geht nach dem Ableben von Bruno Stefanini ins Eigentum der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte über. Die Gebäude sind zwischen 1956 und 1963 erstellt und bis heute mehrheitlich nie saniert worden. Dementsprechend wird der Handlungsbedarf seitens der Terresta Immobilien- und Verwaltungs AG (nachfolgend: Terresta), welche die Liegenschaften verwaltet, sowohl in baulicher als auch technischer Hinsicht als dringlich beurteilt. Das betreffende Grundstück ist mit einer Baubeschränkung zugunsten der Stadt Winterthur belastet<sup>1</sup>.

Die betroffenen Gebäude beherbergen insgesamt 350 günstige Wohnungen<sup>2</sup>, die von rund 1000 Personen bewohnt werden. Ein nicht unwesentlicher Anteil der Mietenden ist auf Sozialhilfe angewiesen oder lebt knapp über dem Sozialhilfeniveau (Quelle: Sozialmonitoring der Stadt Winterthur). Hinzu tritt, dass das in Frage stehende Geviert im Rahmen des «Projekts Wülflingen» insgesamt als dringend aufwertungsbedürftig beurteilt worden ist.

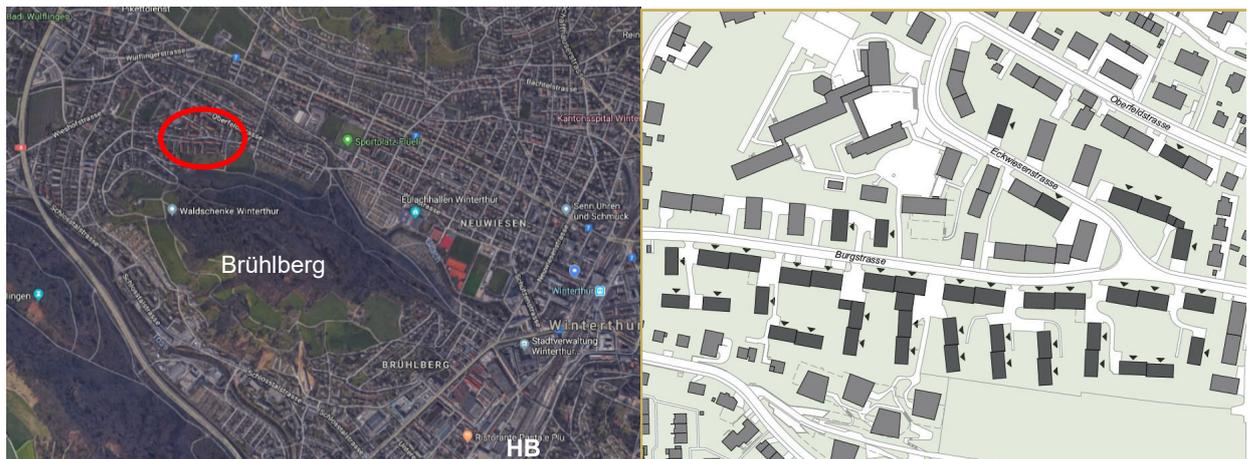


Abb. 1: Lage Wohnüberbauung Burgstrasse in Winterthur    Abb. 2: Eigentum Stefanini: dunkelgraue Gebäude

Aufgrund des schlechten Gebäudezustands der Liegenschaften hat die Terresta eine Machbarkeitsstudie mit Zustandsanalyse und möglichen Szenarien (Sanierung, Ersatzneubau) in Auftrag gegeben. Das Ergebnis dieser Abklärungen liegt inzwischen vor; danach ist das südlich der Burgstrasse liegende Teilgebiet für Ersatzneubauten, die nördlichen Gebäude für Sanierungen geeignet. Gleichzeitig ist laut der früheren Geschäftsleitung der Terresta insbesondere im Bereich nördlich der Burgstrasse eine Portfoliobereinigung (Zu-/Verkäufe) wahrscheinlich.

Vor dem Hintergrund der erwähnten Baubeschränkung, welche der Stadt im Hinblick auf eine Erneuerung der fraglichen Überbauung ein Mitspracherecht gewährleistet (vgl. Abb. 3), ist die Terresta mit ihrer Planungsabsicht an die Stadtentwicklung herangetreten. Eine Zusammenarbeit mit der Stadt ist seitens der Terresta denn auch ausdrücklich erwünscht.

<sup>1</sup> SP 827: Baubeschränkung zugunsten der Stadtgemeinde Winterthur

„Das Grundstück darf nicht anders als nach dem mit Baukommissionsbeschluss Nr. 4416 d-I-55 genehmigten Gesamtüberbauungsplan, welcher in Bezug auf die Situation, Geschosshöhe und Ausbau der Dachgeschosse der Bauten verbindlich ist, überbaut werden. Die Genehmigung des Überbauungsplanes durch die Baukommission des Stadtrats bildet kein Präjudiz für die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung, welche ausdrücklich vorbehalten bleibt.“

<sup>2</sup> Laut Markus Brunner (ehemaliger Geschäftsführer der Terresta) liegt die Miete für eine 4-Zimmer-Wohnung an der Burgstrasse heute bei rund 1300 bis 1400 CHF/Monat.



Abb. 3: Gebiet (beige Gebäude), für welches das Servitut SP 827 gilt.

## 2. Bedeutung des Planungsvorhabens für die Stadt

Beim im Frage stehenden Planungsvorhaben für eine Erneuerung der besagten Überbauung an der Burgstrasse treffen aus städtischer Sicht bedeutende räumliche, soziale sowie auch finanzielle Aspekte aufeinander. Die Stadt hat darum ein grosses Interesse daran, an diesem Vorhaben mitwirken zu können und in diesem Rahmen ihre gesamtstädtischen Anliegen in den Planungsprozess einzubringen.

Gemäss städtischem Sozialmonitoring handelt es sich beim Quartier Oberfeld insgesamt um ein so genannt «hoch belastetes» Gebiet. Als Messgrössen für diese Beurteilung dienen der vergleichsweise hohe Anteil Arbeitslose und Sozialhilfeempfangende sowie das relativ tiefe Einkommen der Bewohnenden. Das Geviert vermittelt aufgrund der vielen sanierungsbedürftigen Wohnungen und der vernachlässigten Freiraumgestaltung einen ziemlich heruntergekommenen Eindruck. Im Rahmen des «Projekts Wülflingen» haben sich, bedingt auch durch diese infrastrukturellen Defizite, zudem Anzeichen für eine Stigmatisierung der Bewohnenden an der Burgstrasse ergeben. Angezeigt ist darum neben einer Sanierung der Liegenschaften mitunter auch eine bessere soziale Durchmischung in diesem Quartier im Sinn der Ziele der städtischen Wohnpolitik. Zur Erreichung dieser Zielsetzung tragen ein differenziertes Wohnraumangebot, ein belebtes Wohnumfeld mit Aufenthaltsmöglichkeiten in der Nachbarschaft und funktionierende Quartierstrukturen bei.

Die Terresta verfügt in der gesamten Stadt über ein Immobilienportfolio mit insgesamt rund 1500 Wohnungen und ist damit einer der wichtigsten Akteure auf dem Winterthurer Wohnungsmarkt. Hinzu kommt, dass ein Grossteil dieses Portfolios, wie die fraglichen Wohnungen an der Burgstrasse, im unteren Preissegment anzusiedeln ist. Die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum hat für die Stadt eine erhebliche Bedeutung, was sich allein schon daran zeigt, dass in der Sozialhilfe der Anteil der Wohnkosten an den Gesamtkosten rund 30 Prozent ausmacht (Soziale Dienste: Facts und Trends der sozialen Sicherung in Winterthur 2017, S. 15).

In den eigenen vier Wänden wohnen zu können, ist ein menschliches Grundbedürfnis und zentraler Faktor für die individuelle Lebensqualität. Der Zugang und Verbleib sozial benachteiligter Personen im regulären Wohnungsmarkt ist für die Betroffenen deshalb von grosser Bedeutung. Eine frühzeitige Entwicklung geeigneter Anschlusslösungen für die von einer Liegenschaftssanierung betroffenen Mietenden ist vor diesem Hintergrund als Präventionsmassnahme wichtig und entspricht auch dem Schwerpunkt «Unterstützung der Integration in den regulären Wohnungsmarkt» in den Festlegungen der städtischen Wohnpolitik. Es soll damit im Speziellen auch verhindert werden, dass heutige Mietende mit niedrigem Einkommen in sanierungsbedürftigen

Liegenschaften wegen erneuerungsbedingten Mietzinserhöhungen künftig in die Sozialhilfe ab-rutschen.

### **3. Weiteres Vorgehen**

Die in Aussicht stehende Gesamterneuerung der genannten Wohnüberbauung an der Burgstrasse ist ein aufwändiges, komplexes Vorhaben, welches verschiedenste Interessen tangiert. Im Hinblick darauf ist darum auf städtischer Seite in einem ersten Schritt eine Vorbereitungsphase angezeigt, in welcher zunächst eine umfassende Auslegeordnung erfolgen soll (Zusammentragen von Grundlagen, offener Fragestellungen, Abholen von Anliegen und Bedürfnissen verschiedener Akteure), bevor anschliessend die für die Stadt relevanten Ziele und Rahmenbedingungen für die Entwicklung der betroffenen Überbauung zu definieren sind (bezüglich Themen wie bspw. Einbezug der Stadt in das Gesamtprojekt, Testplanung und/oder privater Gestaltungsplan, Partizipation; räumliche Aspekte wie Dichte, Gestaltung Aussenraum, Frage des Einbezugs der städtischen Nachbarparzelle, Platzsituation Burg-/Eckwiesenstrasse etc.).

Die Federführung für diese Vorbereitungsphase, die zunächst nur stadintern erfolgen wird, liegt bei der Stadtentwicklung, welche sämtliche tangierten Ämter, Kommissionen und Arbeitsgruppen in die verschiedenen Arbeitsschritte miteinbezieht und diese koordiniert. Hauptbetroffen sind als städtische Akteure insbesondere das Amt für Städtebau, die Sozialen Dienste, Stadtgrün und Stadtwerk Winterthur. Zu begrüssen sind ferner auch die Strategiegruppe Grundstücke und Immobilien sowie allenfalls die Stadtentwicklungskommission. Anliegen und Bedürfnisse aus dem Quartier werden über die Quartierentwicklung in die Arbeit einfließen. Nach einer ersten Triage der aus städtischer Sicht massgeblichen Themen wird eine vertiefte Auseinandersetzung mit diesen erfolgen, voraussichtlich im Rahmen von Round-Table-Gesprächen. Die daraus resultierenden Ziele und Rahmenbedingungen, welche die relevanten städtischen Interessen abbilden, sollen danach in die Erarbeitung einer Entwicklungsvereinbarung mit der Terresta einfließen, die dem Stadtrat zur Genehmigung unterbreitet werden soll. Wird die fragliche Überbauung in der Folge gemäss dieser Vereinbarung erneuert, ist seitens der Stadt eine Löschung der besagten Baubeschränkung im Grundbuch in Betracht zu ziehen.

Der Zeitbedarf für diese Initialisierungsphase ist derzeit noch schwer abzuschätzen. Es ist jedoch mit einer Dauer von mindestens einem halben Jahr zu rechnen. Sobald die Entwicklungsvereinbarung mit der Terresta vorliegt, wird für die städtische Begleitung der nächsten Planungsphase, die Vorstudie (gemäss SIA-Leistungsmodell Ordnung 112) sowie eine allfällige Erarbeitung eines Planungsinstruments (z.B. Gestaltungsplan) die Federführung an das Amt für Städtebau übergehen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Planungskosten für die Gesamterneuerung durch die Terresta zu tragen sind; inwieweit sich mit Rücksicht auf städtische Sanierungs- bzw. Bauvorgaben aus der Entwicklungsvereinbarung die Frage nach einer finanziellen Beteiligung der Stadt stellen könnte, ist derzeit noch offen.

### **4. Kommunikation und Publikation**

Zuständig für die Kommunikation mit der Terresta ist in dieser Vorbereitungsphase die Stadtentwicklung. Auf Wunsch der Terresta ist ihre Planungsabsicht vorderhand vertraulich zu behandeln. Mit Rücksicht auf dieses schützenswerte private Interesse und auch weil eine Bekanntgabe im aktuellen Zeitpunkt den internen Meinungsbildungsprozess beeinträchtigen könnte, soll der Zeitpunkt der Publikation des vorliegenden Beschlusses mit den kommunikativen Massnahmen der Terresta abgestimmt werden.