

Protokollauszug vom

07.09.2022

Departement Technische Betriebe / Stadtgrün Winterthur:

Umnutzung Sonnenbad Wolfensberg

IDG-Status: öffentlich

SR.22.627-1

---

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Stadtgrün Winterthur wird beauftragt, die Umnutzung des ehemaligen Sonnenbads am Wolfensberg (Projekt Nr. 13329) zu realisieren und mit dem Bereich Immobilien ein Vermietungskonzept zu erstellen, welches den Anliegen für eine öffentliche, naturnahe und quartierverträgliche Nutzung der Anlage Rechnung trägt.

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die Kosten betreffend die Umnutzung des Sonnenbads Wolfensberg gemäss Ziff. 1 ein vom Stadtparlament mit dem Budget 2021 konstitutiv bewilligter Verpflichtungskredit im Betrag von 250 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens (Projekt Nr. 13329) vorliegt.

3. Zur Deckung der Kosten für die Umnutzung des Sonnenbads Wolfensberg gemäss Ziff. 1 wird ein Betrag von maximal 300 000 Franken zulasten des Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds (Konto Nr. 209200\_221057) bewilligt und dem Projekt Nr. 13329 gutgeschrieben.

4. Eine Abgabe des Grundstücks an eine private Trägerschaft wird abgelehnt. Die Anfrage von Marco Frei wird mit beiliegendem Stadtratsbrief entsprechend beantwortet. Der Versand des Stadtratsbriefs ist mit der Medienmitteilung abzustimmen.

5. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

6. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Immobilien; Departement Sicherheit und Umwelt, Umwelt- und Gesundheitsschutz; Departement Schule und Sport, Sportamt; Departement Technische Betriebe, Stadtgrün Winterthur; Finanzamt; Stadtkanzlei.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

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

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

#### Beschreibung des Areals im heutigen Zustand

Die Parzelle VE5293 befindet sich im Stadtkreis Veltheim im Erholungsgebiet E2. Das Grundstück misst 2453 m<sup>2</sup> und liegt idyllisch am Waldrand in unmittelbarer Nähe zum Schwimmbad Wolfensberg. Im Norden wird die Parzelle durch die Schrebergartenanlage Wolfensberg, im Süden durch städtisches Landwirtschaftsgebiet flankiert.

Auf dem Grundstück befinden sich drei Gebäude:

- Das Gebäude VE00331 Rütihofstrasse 65.30 mit 32 m<sup>2</sup> ist in baulich schlechtem Zustand und wird durch Stadtgrün als Lagerschuppen genutzt.
- Das Gebäude VE01761 Rütihofstrasse 65.42 mit 52 m<sup>2</sup> wurde im Obergeschoss als Einlass in das Sonnenbad genutzt und beherbergt sanitäre Infrastrukturen in nicht funktionalem Zustand. Das Untergeschoss wird als Lagerraum für das Schwimmbad und vom ehemaligen Verein des Sonnenbades als Archiv genutzt (Mietvertrag mit Stadtgrün).
- Die Nebenbaute VE01762 Rütihofstrasse 65.41 mit 94 m<sup>2</sup> ist das nicht mehr funktionale Garderobengebäude des Sonnenbades.

Sämtliche Gebäude haben vermutlich das Baujahr 1948 und erheblichen Sanierungsbedarf. Insbesondere betrifft dies die Dachflächen, welche nicht mehr dicht sind sowie die komplett veraltete Infrastruktur für Wasser- und Elektroversorgung. Die sanitären Anlagen in Form von Toiletten und Duschen funktionieren nicht mehr und die Entsorgung der Abwässer durch die bestehende Kanalisation ist nicht gesichert. Die Tragkonstruktion der Gebäude ist aus Holz und in recht gutem Zustand. Sämtliche geschlossenen Räume sind Kalträume und können nicht beheizt werden. Die Umgebung wird als Grünfläche durch Stadtgrün unterhalten und als Blumenwiese mit Hecken, Sträuchern und Bäumen gepflegt. Das gesamte Grundstück ist teils durch Holzpalisaden, Betonmauern oder Metallzäune eingefriedet. Diese Substanz ist zum Teil sanierungsbedürftig.

#### Entstehung des Sonnenbades<sup>1</sup>

Im Jahr 1910 kaufte die Winterthurer Sektion des Vereins zur Hebung der Volksgesundheit am Waldrand des Wolfensbergs ein grösseres Stück Land. Hier richtete sie eine Schrebergartenanlage und ein Sonnenbad ein. Das Ziel des Vereins (heute vitaswiss) war die Aufklärung über eine gesunde, naturnahe Lebens- und Heilweise. Die Arbeiter sollten heraus aus ihren düsteren

---

<sup>1</sup> Quelle [Sonnenbad am Wolfensberg - Winterthur Glossar \(winterthur-glossar.ch\)](http://winterthur-glossar.ch)

Wohnungen und an die Sonne, sich bewegen, gesund ernähren, möglichst auf Alkohol und Tabak verzichten und bei Krankheit Naturheilmittel anwenden.

Im Jahr 1947 nach einigen heissen Sommern mit guten Besuchszahlen im Schwimmbad beschloss der Verein, ein neues Sonnenbad nach Plänen des Gartengestalters Ernst Meili zu bauen. Die 1948 eingeweihte Anlage besass einen offenen Familienbereich und ein rundum gegen Sicht geschütztes, nach Geschlechtern getrenntes Nacktbadeabteil mit Einzelzellen. Sie war fortan der Stolz des Vereins und erfreute sich auch reger Benutzung. Eine treue Anhängerschaft nutzte in den folgenden Jahrzehnten das «FKK-Bad» und wurde mit ihm älter. Jungen Nachwuchs gab es kaum, und die Schrebergärtner hatten sich bereits vom Verein gelöst. Als sich zu Beginn des neuen Jahrtausends eine erneute Renovation der Anlage aufdrängte, beschloss die Sektion Winterthur von vitaswiss, das Sonnenbad nicht mehr weiterzuführen. Die gewünschte Übernahme durch die Schwimmbadgenossenschaft Veltheim kam jedoch nicht zustande.

#### Übernahme des Sonnenbades durch die Stadt Winterthur und Entwicklungsabsicht

Mit Beschluss vom 05.10.2011 (SR.10.965-3) hat der Stadtrat den Kauf des Grundstücks zum Preis von 180 000 Franken beschlossen und die Zuständigkeit der damaligen Stadtgärtnerei übertragen. Geplant war eine Öffnung des Areals für eine naturnahe, eher ruhige Nutzung.

In der Folge wurde das Areal durch die Stadtgärtnerei und deren Nachfolgeorganisation Stadtgrün Winterthur zum Substanzerhalt minimal unterhalten und für niederschwellige Nutzungen zugänglich gemacht. So fanden zum Beispiel einige Lesungen des Vereins Lauschig auf dem Areal statt. Da kein dringender Bedarf für die Entwicklung der Anlage bestand und auch keine speziellen Nutzungs- oder Freiraum-Begehren aus dem Quartier oder dem Umfeld der Anlage kamen, wurde eine Sanierung oder Umnutzung des Areals nicht forciert.

Im Jahr 2018 wurden bei Stadtgrün Winterthur in Zusammenhang mit der Umsetzung des Leitfadens Gartenstadt erste Überlegungen angestellt, das Sonnenbad als Teil des Waldrandparks Wolfensberg zu entwickeln.

Ebenfalls 2018 wurde eine an den Stadtpräsidenten gerichtete Anfrage des Quartiervereins Wolfensberg geprüft, die Anlage für Zwecke des Quartiervereins zu pachten. Darauf folgende Gespräche zwischen Stadtgrün und dem Quartierverein blieben ohne konkretes Ergebnis.

Eine Voranfrage des Vereins Gesundheit, Natur-Schrebergärten Wolfensberg im Jahr 2019 zum Kauf des Areals wurde von Stadtgrün abschlägig beantwortet, da das Areal gemäss Stadtratsbeschluss von 2011 einer sanften öffentlichen Nutzung zugeführt werden soll.

Im Budget 2021 schliesslich hat Stadtgrün Winterthur einen Investitionskredit für die Sanierung des Areals eingestellt.

Die Anfrage von Regula Keller (SP) in der Fragestunde des Stadtparlaments vom 21.09.20 wurde folgendermassen beantwortet: «Weil kein akuter Handlungsbedarf bestanden hat, wurde das Sonnenbad Wolfensberg bei Stadtgrün mit untergeordneter Priorität behandelt und es wurde mit geringem Aufwand Unterhalt zur Instandhaltung betrieben. Veranstaltungen, wie zum Beispiel Lauschig, wurden im Einzelfall bewilligt und durchgeführt. Stadtgrün Winterthur hat nun einen Kredit für die Umnutzung des Areals eingestellt für die Jahre 2021 bis 2023 um das Areal als Erholungsraum nutzbar zu machen. Geprüft wird, die Investition über den Luciak-Fonds zu finanzieren».

## **2. Umnutzungsprojekt**

Das Projekt umfasst eine sanfte Renovation und Instandstellung der Gebäude mit ihrer Infrastruktur, der Aussenräume und Umzäunungen.

Die sanierte Anlage soll künftig über das Vermietungstool des Bereichs Immobilien für ruhige, quartierverträgliche Nutzungen gemietet werden können. Dabei kann es sich um (Quartier-)Vereinsanlässe, kulturelle Veranstaltungen wie «Lauschig» oder auch private Veranstaltungen handeln. Die Vermietung hat vor allem den Zweck, die Nutzung zu reglementieren und zu koordinieren und einen Beitrag für den Unterhalt der Anlage zu generieren. Ein genaues Nutzungs- beziehungsweise Vermietungsreglement ist noch in Erarbeitung. Dieses wird im Rahmen der Arbeitsgruppe Gartenstadt insbesondere mit dem Sportamt und der sozialen Stadtentwicklung abgestimmt. Es soll dabei auch möglich sein, Quartiervereinen oder kulturellen Nutzungen einen Vorrang bei der Nutzung des Areals einzuräumen oder beim Mietpreis entgegen zu kommen.

Mit dieser sanften Sanierung soll mit möglichst geringem Aufwand eine geeignete Nutzung des Areals ermöglicht und der Spielraum für eine allfällige längerfristige Weiterentwicklung erhalten werden.

### 3. Kostenschätzung

BKP 291 Planer Honorare: Architektur	CHF	35'000
BKP 142.4 Baumeister: Zimmer- und Flachdacharbeiten	CHF	75'000
BKP 253 Sanitär: Instandsetzung Trinkwasser und WC-Anlagen	CHF	60'000
BKP 232 Elektro: Instandsetzung Elektrifizierung	CHF	45'000
BKP 152 Tiefbauarbeiten: Instandsetzung Kanalisation	CHF	10'000
BKP 275 Schliessanlagen: Neues Schliesssystem zur Anlagenbewirtschaftung	CHF	5'000
BKP 421 Umgebungsarbeiten: Instandsetzung Einfriedung und Umgebung	CHF	40'000
BKP 700 Reserve ca. 10%	CHF	30'000
Total Investition (Genauigkeit +/- 20%)	CHF	300'000

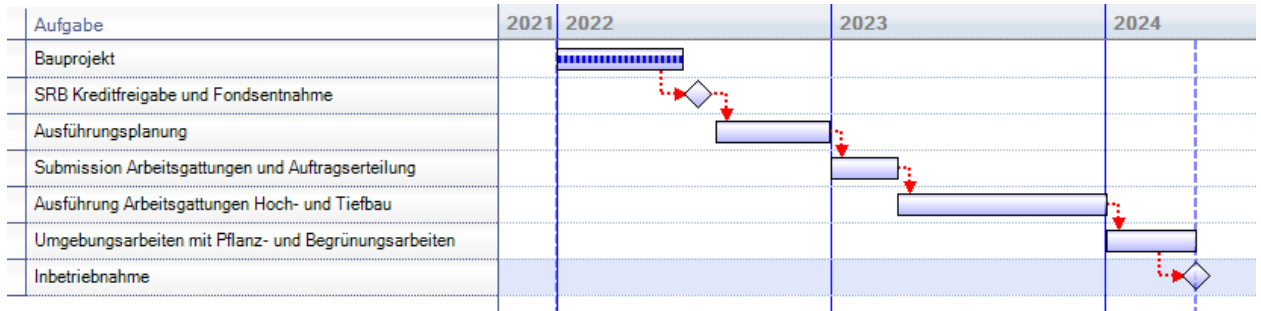
Gemäss Kostenschätzung wird einschliesslich Reserve mit einem Gesamtaufwand von 300 000 Franken gerechnet. Mit dem Budget 2021 wurde durch das Stadtparlament für das Projekt Nr. 13329 «Umnutzung Sonnenbad Wolfensberg» ein B-Kredit von 250 000 Franken bewilligt. Aufgrund der Finanzierung aus Mitteln des Luciak-Fonds resultiert trotz leicht höherer Kosten ein Netto-Nullkredit. Auf eine Anpassung der Investitionsplanung kann daher verzichtet werden.

Die verbleibenden Investitionsfolgekosten in Form des Unterhalts- und Pflegeaufwands für die Anlage, welcher über dem bisher betriebenen minimalen Aufwand für den Substanzerhalt liegt, sollen durch die Erträge aus der Vermietung gedeckt werden.

### 4. Beitrag aus dem Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds

Zur Deckung der Kosten für die Umnutzung des Sonnenbads Wolfensberg wird ein Betrag von maximal 300 000 Franken aus dem Hedwig und Zygmunt Luciak-Fonds entnommen. Dieser Fonds bezweckt die Unterstützung kultureller, schulischer und sportlicher Belange im Stadtteil Veltheim. Die vorliegend in Frage stehende Verwendung entspricht diesem Fondszweck. Die instandgesetzte und durch die Öffentlichkeit nutzbare Anlage kommt allen voran einer breiten Bevölkerung im Quartier Veltheim zugute. Schon der Kauf des Grundstücks 2011 wurde durch den Fonds finanziert. Der aktuelle Saldo des Fonds beträgt 4 199 586 Franken (Stand 29.06.2022). Für Fondsentnahmen über 10 000 Franken ist der Stadtrat zuständig.

## 5. Zeitplan



## 6. Beantwortung private Anfrage «Eden am Wolfensberg»

Im Herbst 2020 sind Marco Frei und Romana Tomasi über den Stadtpräsidenten an das zuständige Departement Technische Betriebe gelangt mit der Anfrage, das Areal im Baurecht zu übernehmen und durch eine «sanfte Öffnung» einen «Garten der Stille» für Ruhesuchende und «stille» kulturelle Nutzungen zu realisieren. Finanziert werden sollte das Vorhaben über Spenden und eine Entnahme aus dem Luciak-Fonds.

Nach einem Austausch mit den Initianten zur Vorstellung des Konzepts hat der zuständige Bereich Stadtgrün Winterthur die Anfrage für eine überdepartementale Beurteilung am 09.02.2021 in der Arbeitsgruppe Gartenstadt (mit Vertretungen von Stadtentwicklung, Amt für Städtebau, Tiefbauamt, Sportamt und Stadtgrün) zur Diskussion gestellt. Die Arbeitsgruppe Gartenstadt kam dabei zu folgendem Schluss: «In der AG Gartenstadt besteht Einigkeit, dass die aktuelle Strategie von Stadtgrün – minimaler Unterhalt und niederschwellige Zutrittsmöglichkeit – weitergeführt werden und dieser Ort im Dornröschenschlaf bleiben soll»<sup>2</sup>. Das Areal hat nach gemeinsamer Einschätzung Potenzial bezüglich der Entwicklung des in «Winterthur 2040» postulierten Stadtrandparks und soll keinesfalls im Baurecht abgegeben werden.

Das Departement Technische Betriebe hat den Initianten aufgrund der Einschätzung der AG Gartenstadt eine abschlägige Antwort betreffend eine Abgabe des Areals im Baurecht zukommen lassen.

Die Initianten verfolgten ihr Vorhaben trotz dieser Absage weiter und gelangten im Frühling 2022 erneut an den Stadtpräsidenten und das Departement Technische Betriebe mit dem Konzept «Eden am Wolfensberg» (Beilage 2). Das Konzept ist in den wesentlichen Punkten (insbesondere Abgabe des Areals im Baurecht) gegenüber der ursprünglichen Anfrage unverändert geblieben. Das Departement Technische Betriebe hat den Antragstellern daher die letztjährige Absage mit

<sup>2</sup> Protokoll AG Gartenstadt vom 9. Februar 2021

Verweis auf deren weiterhin gültige Begründung sowie die in der Zwischenzeit fortgeschrittenen Planungen von Stadtgrün zur minimalen Instandstellung des Areals bestätigt (Beilage 3).

Die Initianten reagierten mit Email vom 09.06.2022 (Beilage 4) mit Unverständnis auf diese Absage und richteten einen umfangreichen Fragenkatalog an das Departement Technische Betriebe. Unter Anderem wird dabei moniert, dass die erfolgte Absage nicht politisch abgestützt sei. Gefragt wird auch nach der Beurteilung des Konzepts in einer Kommission des Stadtparlaments. Die Beurteilung des eingereichten privaten Konzepts zur Entwicklung des ehemaligen Sonnenbades ist jedoch nicht Sache des Stadtparlaments, sondern des Stadtrates und der Verwaltung. Das vorliegende Geschäft wurde in der für solche Themen zuständigen Arbeitsgruppe Gartenstadt diskutiert und abschlägig beurteilt. Auf dieser Basis hat das für das Areal zuständige Departement Technische Betriebe die Anfrage negativ beantwortet. Da die Erteilung eines Baurechts letztlich in der Kompetenz des Stadtrats läge und die Initianten eine breitere politische Abstützung wünschen, nimmt der Stadtrat einen abschliessenden Entscheid in dieser Sache vor und eröffnet diesen den Gesuchstellenden mit beiliegendem Schreiben.

Inhaltlich folgt er dabei der Einschätzung der Arbeitsgruppe Gartenstadt, wonach das Areal nicht im Baurecht abgegeben werden soll. Die anlässlich des seinerzeitigen Kaufs des Areals vorgesehene Stossrichtung wird mit dem von Stadtgrün erarbeiteten Projekt am besten gewährleistet. Durch den Erhalt des direkten Einflusses der Stadt kann das Areal sanft weiterentwickelt und der Öffentlichkeit über eine koordinierte Vermietung für geeignete Nutzungen zugänglich gemacht werden. Der Bedarf nach einer zusätzlichen öffentlichen Quartier-/Parkanlage scheint an diesem Ort – unterhalb der Allmend Gütli, am Rande des Waldes und eines intakten Gartenstadtquartiers hingegen nicht gegeben. Längerfristig bleibt damit auch der nötige Spielraum für eine allfällige Weiterentwicklung im Rahmen des «Stadtrandparks» gemäss «Winterthur 2040» erhalten. Denn gerade mit Blick auf die wachsende, sich verdichtende Stadt und den zunehmenden Erholungsdruck auf die Frei-/Grünräume sind solche Orte ein wichtiges Kapital, welches keinen Partikularinteressen preisgegeben werden sollte. Dies zumal bei grundsätzlich willkommenen privaten Initiativen ein erhebliches Risiko besteht, dass sich die damit verfolgten Ziele über die Jahre – nicht nur finanziell – nicht erreichen lassen und auch mit komplizierten Regelungen in Baurechtsverträgen oder dergleichen nicht verlässlich sichergestellt werden können.

## **7. Externe und interne Kommunikation**

Die Medienmitteilung ist gemäss Beilage zu genehmigen.

Eine zusätzliche interne Kommunikation ist nicht vorgesehen.



**Beilage:**

1. Medienmitteilung

**Beilagen (nicht öffentlich):**

2. Konzept «Eden am Wolfensberg» von Marco Frei und Romana Tomasi

3. Antwortbrief DTB vom 03.06.2022

4. Antwortmail von Marco Frei vom 09.06.2022

# Der Stadtrat

Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

Herr  
Marco Frei  
St. Georgenstrasse 33  
8400 Winterthur

7. September 2022 SR.22.627-1

## **Konzept Eden am Wolfensberg**

Sehr geehrter Herr Frei

Sie haben sich mit Ihrer Idee zur Neunutzung des ehemaligen Sonnenbades am Wolfensberg bei verschiedenen Gelegenheiten an den Stadtpräsidenten Michael Künzle sowie den Vorsteher des zuständigen Departements Technische Betriebe, Stadtrat Stefan Fritschi, gewandt.

Aufgrund des von Ihnen geäusserten Unverständnisses für den abschlägigen Bescheid durch das Departement Technische Betriebe hat dieses Ihr Anliegen dem Stadtrat zum Entscheid vorgelegt. In dessen Kompetenz läge auch die Vergabe des von Ihnen beantragten Baurechts. Das Stadtparlament würde damit nicht befassen, weshalb Ihr Konzept auch – anders als von Ihnen nachgefragt – keiner parlamentarischen Kommission vorgelegt worden ist. Eine beratende Vorbehandlung zur Beurteilung Ihrer Anfrage hat in der für diesen Themenbereich zuständigen verwaltungsinternen «Arbeitsgruppe Gartenstadt» stattgefunden, in der die damit befassten Stellen aus verschiedenen Departementen vertreten sind.

Das von Ihnen vorgesehene Konzept wirkt attraktiv und entspricht in wesentlichen Punkten dem von Stadtgrün Winterthur gemäss Auftrag des Stadtrates geplanten und im Investitionsbudget enthaltenen Projekt zur einfachen Ertüchtigung und Wiedereröffnung der Anlage für ruhige Nutzungen. Damit soll das mit dem Kauf des Grundstücks angestrebte Ziel erreicht werden. Bei aller Anerkennung des von Ihnen vorgesehenen privaten Engagements erachtet es der Stadtrat hingegen nicht als sinnvoll, das Grundstück langfristig im Baurecht abzugeben. Eine direkte Bewirtschaftung und Vermietung des Areals durch die Stadt kann eine quartierverträgliche Verfügbarkeit für die Öffentlichkeit letztlich am besten gewährleisten und dabei einen maximalen Spielraum für künftige Entwicklungen bewahren.

Der Stadtrat hat daher entschieden, die eigenen Pläne weiter zu verfolgen, und kann Ihnen folglich leider keine positive Antwort übermitteln. Für Ihre Initiative bedankt sich der Stadtrat bestens und kann Ihre Enttäuschung angesichts des erbrachten Einsatzes nachvollziehen, zumal die Gründe für die Absage nicht in eigentlichen Mängeln am Konzept liegen. Vielmehr möchte der Stadtrat das Areal grundsätzlich nicht längerfristig aus der Hand geben und hofft für diesen Entscheid auf Ihr Verständnis.

Zur allfälligen Klärung weiterer von Ihnen aufgelisteter Fragen, für die hier nicht der Platz ist, steht Ihnen Stadtgrün Winterthur (Achim Schefer, Leiter Siedlungsgrün, Tel. 052 267 30 21, achim.schefer@win.ch) gerne für eine Besprechung zur Verfügung. Vielleicht besteht auch die Möglichkeit, unter den gegebenen Rahmenbedingungen (z.B. mit einer regelmässigen Einmietung) gemeinsam zum angestrebten Ziel beizutragen, das ehemalige Sonnenbad bald wieder einer Nutzung als besonderen Ort zuzuführen.

Freundliche Grüsse  
Im Namen des Stadtrates



Michael Künzle  
Stadtpräsident



Ansgar Simon  
Stadtschreiber