

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Beantwortung der Interpellation betreffend Umnutzung der ehemaligen Polizeigebäude, eingereicht von den Gemeinderatsmitgliedern K. Gander (Grüne/AL), Ch. Baumann (SP), L. Banholzer (EVP) und S. Gygax-Matter (GLP)

---

Am 27. März 2017 reichten die Gemeinderatsmitglieder Katharina Gander namens der Grüne/AL-Fraktion, Christoph Baumann namens der SP, Lilian Banholzer namens der EVP-Fraktion und Silvia Gygax-Matter namens der GLP/PP-Fraktion mit 37 Mitunterzeichnerinnen und Mitunterzeichnern folgende Interpellation ein:

*«Mit dem Wegzug der Stadtpolizei an einen neuen Standort (2022) wird am Obertor und an der Badgasse viel Raum für neue Nutzungen frei. Die Entscheidung was auf den 6100 Quadratmetern geplant und entstehen soll, wird Auswirkungen auf die Altstadt haben, da das Areal viel Potential mit sich bringt. So hat ein vorgängig durchgeführtes Testplanungsverfahren gezeigt, dass sich mit einer Umnutzung die Chance ergibt, die gesamte Innenstadt zu beleben und nachhaltig zu stärken. Der Standort wäre ideal für ein Projekt, das nachhaltige Lebens- und Arbeitsstile begünstigt und trotzdem den Charakter des Obertors mit seinen kleinen Läden und Lokalen bewahrt und stärkt. Ideen für das Areal gibt es bereits viele. Sie reichen vom Boutiquehotel über einen Hamam, bis zum Kulturhaus mit Restaurant.*

Zum weiteren Vorgehen stellen sich folgende Fragen:

1. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat für das freiwerdende Areal?
2. Welche Planungsinstrumente werden für die Umnutzung der Liegenschaften Obertor/Badgasse genutzt und wie sehen die weiteren Schritte und der zeitliche Ablauf aus?
3. Am Beispiel des Lagerplatzes sieht man, dass Brachflächen eine grosse Qualität besitzen. Der Ort floriert, ist spannend und attraktiv. Dieser Prozess dauerte jedoch fast zwanzig Jahre. Gibt es die Option, dass auch am Obertor eine fließende, nachhaltige Entwicklung gefördert wird? Sind möglicherweise auch Zwischennutzungen angedacht und unter welchen Bedingungen könnte sich der Stadtrat diese vorstellen?
4. Weiter zeigt das Beispiel des Lagerplatzes eindrücklich, dass Projekte, bei denen sich künftige Mieter aktiv einbringen können, erfolgreich funktionieren. Besteht für Interessierte auf dem freiwerdenden Areal ebenfalls die Möglichkeit zu partizipieren und sich einzubringen?
5. Auf welche Art und Weise wird die nähere Umgebung mit in den Planungsprozess einbezogen?
6. Attraktivität entsteht durch Vielfalt. Ist deshalb ein Anteil für gemeinnützige Bauträger vorgesehen?»

### Der Stadtrat erteilt folgende Antwort:

Nachdem die Winterthurer Stimmbevölkerung am 27. November 2016 den Baukredit für das neue Polizeigebäude an der Obermühlestrasse bewilligt hat, besteht nun die Gewissheit, dass sämtliche von der Stadtpolizei genutzten Liegenschaften im Bereich Obertor und Badgasse in rund fünf Jahren (ca. ab Ende 2022) frei werden. Damit werden auf einer Grund-

stücksfläche von etwa 6'100 m<sup>2</sup> wertvolle innerstädtische Gebäude- und Freiflächen für eine potentielle Umnutzung zur Verfügung stehen. Das im Jahr 2013 durchgeführte Testplanungsverfahren ObertorPlus hat gezeigt, dass sich damit eine grosse Chance ergibt, die Altstadt auch insgesamt nachhaltig zu stärken. Mit den Sanierungs- bzw. Umbauarbeiten soll unmittelbar nach dem Auszug der Stadtpolizei begonnen werden, um die einzelnen Gebäude möglichst rasch neuen Nutzungen zuführen zu können. In Abhängigkeit vom Gebäudezustand, dessen Abklärung Gegenstand der nächsten Planungsphase darstellt, ist auch eine unmittelbare Zwischennutzung denkbar.

Im folgenden Planungsprozess werden unter anderem auch die nachfolgend aufgeführten, übergeordneten Erkenntnisse aus der Testplanung weiterhin verfolgt und in der Machbarkeit vertieft betrachtet und geprüft:

- Hamam- / Wellnessnutzung in der Liegenschaft Badgasse 6
- Option eines Annexbaus im Hof
- Publikumsorientierte Nutzung (erwünscht: Boutiquehotel mit Gastronomiebetrieb) für das Haus zum Adler (Obertor 17)
- Erhalt Innenhof als relativ ruhiger Hofbereich (Ausnahme Aussenbereich vom Haus zum Adler für Gastrobetrieb)
- Öffentliche Wegverbindung vom Obertor in die Badgasse über den Hofbereich

Für die Planung der Umnutzung ist eine interdepartemental zusammengesetzte Projektgruppe eingesetzt. Mit Rücksicht auf den aktuellen Projektstand lassen sich einzelne Fragen der vorliegenden Interpellation derzeit noch nicht abschliessend beantworten. Der Stadtrat ist sich jedoch bewusst, dass das Interesse der Öffentlichkeit an der weiteren Entwicklung des Areals Obertor gross ist. Für die nächste Planungsphase ist eine öffentliche Veranstaltung vorgesehen. Die bereits an der Testplanung beteiligten Gruppierungen und Akteure werden dazu eingeladen werden.

Der Stadtrat wird zu gegebener Zeit über die nächsten Schritte informieren.

### **Zu den einzelnen Fragen:**

#### Zur Frage 1:

*«Welche Strategie verfolgt der Stadtrat für das freiwerdende Areal?»*

Der Stadtrat möchte eine attraktive, vielseitige und lebendige Altstadt mit starker Ausstrahlung, in welcher man mit hoher Lebensqualität wohnen, arbeiten, einkaufen und die Freizeit verbringen kann. Das Obertor soll sich in diesem Sinn zu einem belebten, gemischten Quartier weiterentwickeln, welches die Vielfalt der Altstadt durch neue Nutzungen ergänzt, ohne dabei seinen spezifischen Charakter als kleinräumiges, charmantes Viertel grundlegend zu verändern. Diese grob skizzierte Leitidee für die angestrebte Quartierentwicklung am Obertor entspricht im Grossen und Ganzen auch den diesbezüglichen Anliegen der seinerzeit an der Testplanung beteiligten Interessengruppen.

Es wird prinzipiell das gleiche Vorgehen gewählt, wie es bei der Umnutzung der frei gewordenen Liegenschaften im Zusammenhang mit der Verwaltungszentralisierung im Superblock erfolgreich zur Anwendung gelangt ist. Wie erwähnt sollen in diesem Rahmen auch die übergeordneten Erkenntnisse aus der Testplanung aufgegriffen und vertieft betrachtet sowie geprüft werden. In der nächsten Planungsphase wird im Rahmen einer Machbarkeit eine umfassende Gebäudezustandsanalyse mit Altlastenrisikoabschätzung durchgeführt. Zudem werden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen Eingriffstiefen in Bezug auf Machbarkeit und Umsetzung geprüft.

### Zur Frage 2:

*«Welche Planungsinstrumente werden für die Umnutzung der Liegenschaften Obertor/Badgasse genutzt und wie sehen die weiteren Schritte und der zeitliche Ablauf aus?»*

Zu den Planungsinstrumenten kann zum heutigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. Deren Auswahl wird sich auf die Ergebnisse der Machbarkeit stützen, die voraussichtlich Anfang 2018 vorliegen wird. Der Stadtrat wird zu gegebener Zeit über das weitere Vorgehen entscheiden. Mit den Sanierungs- bzw. Umbauarbeiten der einzelnen Gebäude soll, wie eingangs erwähnt, unmittelbar nach dem Auszug der Stadtpolizei begonnen werden, damit sie möglichst rasch für neue Nutzungen zur Verfügung stehen.

### Zur Frage 3:

*«Am Beispiel des Lagerplatzes sieht man, dass Brachflächen eine grosse Qualität besitzen. Der Ort floriert, ist spannend und attraktiv. Dieser Prozess dauerte jedoch fast zwanzig Jahre. Gibt es die Option, dass auch am Obertor eine fließende, nachhaltige Entwicklung gefördert wird? Sind möglicherweise auch Zwischennutzungen angedacht und unter welchen Bedingungen könnte sich der Stadtrat diese vorstellen?»*

Die Ausgangslage im Areal Obertor ist nur begrenzt mit jener beim Lagerplatz vergleichbar. Die Gebäude im Obertor werden mit dem Umzug der Stadtpolizei in den Neubau an der Obermühlestrasse allesamt auf einen konkreten Zeitpunkt hin frei. Die Gebäude am Lagerplatz hingegen waren damals alle vermietet. Zudem unterscheiden sich die beiden Orte hinsichtlich ihrer Lage; während der Lagerplatz in einem ehemaligen Industriegebiet liegt, befindet sich das Obertor mitten in der Altstadt im Stadtzentrum, was im Rahmen der Nutzungsplanung mit zu berücksichtigen ist.

Grundsätzlich sollen sämtliche Gebäude im besagten Areal nach dem Auszug der Stadtpolizei saniert und anschliessend unmittelbar einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es ist denkbar, dass einzelne oder mehrere Gebäude lediglich einer „Pinselrenovation“ unterzogen werden oder aber auch direkt einer Zwischennutzung zugeführt werden. Es ist grundsätzlich auch denkbar, dass im Innenhof ein zusätzliches Gebäude gebaut wird, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt. Über eine allfällige Berücksichtigung von wenig wertschöpfungsintensiven Nutzungen kann gegenwärtig noch nichts Abschliessendes gesagt werden. Für das fragliche Gebiet wird jedoch eine Nutzungsdurchmischung angestrebt und die Stadt steht mit Interessenten für wenig wertschöpfungsintensive Nutzungen sowie Zwischennutzungen bereits in Kontakt.

### Zu den Fragen 4 und 5:

*«Weiter zeigt das Beispiel des Lagerplatzes eindrücklich, dass Projekte, bei denen sich künftige Mieter aktiv einbringen können, erfolgreich funktionieren. Besteht für Interessierte auf dem freiwerdenden Areal ebenfalls die Möglichkeit zu partizipieren und sich einzubringen?»*

*Auf welche Art und Weise wird die nähere Umgebung mit in den Planungsprozess einbezogen?»*

Im Rahmen der Testplanung waren bereits verschiedene Interessengruppen (z.B. Bewohnerverein Altstadt BVA, Junge Altstadt, Eigentümer/innen, Denkmalpflege) in den Projektlauf miteinbezogen und konnten ihre Anliegen einbringen. Zudem hatte die interessierte Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung die Möglichkeit, sich zu den Testplanungsergebnissen zu äussern.

Wie bereits erwähnt, fliessen die Erkenntnisse aus der Testplanung in die nun anstehende Planung ein und werden überprüft. Im Rahmen der Machbarkeit ist zudem eine öffentliche Veranstaltung vorgesehen. Die bereits an der Testplanung beteiligten Gruppierungen und Akteure werden zu diesem Anlass eingeladen werden.

Für die Testplanung waren ein relativ weitläufiger Betrachtungs- sowie ein eng gefasster Projektperimeter ausgeschieden. Damit war gewährleistet, dass neben rein gebietsbezogenen auch übergeordnete Aspekte, welche das gesamte Geviert zwischen Stadthausstrasse, Oberer Graben, Technikumstrasse und General-Guisan-Strasse betreffen, in die Bearbeitung eingeflossen sind.

In der jetzigen Planung liegt der Fokus auf folgenden sechs Liegenschaften sowie dem dazugehörigen Hofraum:

- Obertor 17 (Haus zum Adler)
- Obertor 13 & 11 (unmittelbar an der Gasse; inkl. Garage im Hof)
- Obertor 15 & 17a (im Innenhof; inklusive Garage: 17a1)
- Badgasse 6

#### Zur Frage 6:

*«Attraktivität entsteht durch Vielfalt. Ist deshalb ein Anteil für gemeinnützige Bauträger vorgesehen?»*

Für das Gebiet Obertor wird eine Nutzungsvielfalt angestrebt, wobei die Wohnnutzung eine der im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu prüfenden Nutzungen sein wird. Es ist davon auszugehen, dass für eine Wohnnutzung wahrscheinlich erhebliche Eingriffe in die Bausubstanz notwendig wären und zudem rein quantitativ relativ wenig Wohnraum realisierbar ist. Diese Voraussetzungen sind für einen gemeinnützigen Wohnbauträger wenig attraktiv. Zu bedenken ist zudem, dass das Gebiet am Obertor eine ausgesprochen hohe Lagequalität (Lagequalität 1 gemäss kantonalen Lageklassen 2015) aufweist und sich möglicherweise besser für Wohnraum im höheren Preissegment eignen würde.

*Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon