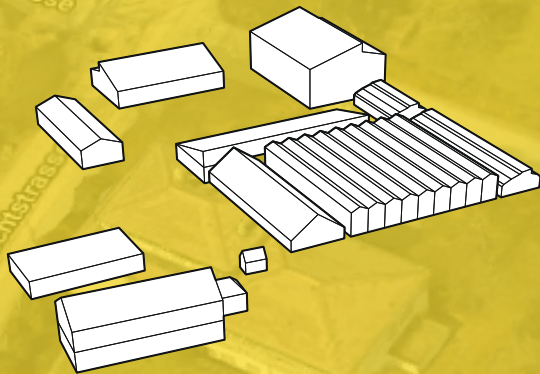


Stadt Winterthur Grundstück Hochwacht, Heiligberg

Nutzungsstudie



28. Mai 2021

RAST
RAUMSTRATEGIE

Gemeinschaftsgarten
Büelrain

Büelholz

strasse

Auftraggeberin

Stadt Winterthur Departement Bau
Amt für Städtebau
Pionierstrasse 7
8403 Winterthur

Herr Sander Kool, Projektleiter, Amt für Städtebau

Auftragnehmer

RAST Raumstrategie GmbH
Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
Telefon +41 52 511 05 50
www.rastraum.ch, info@rastraum.ch

Andreas Rupf, MA Dipl. Ing. Raumplaner FH, andreas.rupf@rastraum.ch
Thomas Spörri, Dipl. Ing. Raumplaner FH, thomas.spoerri@rastraum.ch

Titelbild

Quelle: Google

Dokument:280521_Winterthur_Nutzungsstudie-Hochwacht_BerichtKopie.indd

Inhalt

Zusammenfassung	4
Fazit	6
1 Ausgangslage	8
1.1 Anlass und Aufgabe	8
1.2 Begleitgruppe	8
1.3 Grundlagen	8
1.4 Lage und Qualität	9
1.5 Impressionen	10
2 Rahmenbedingungen	12
2.1 Bau- und Zonenordnung	12
2.2 Regionaler Richtplan	14
2.3 Grundstücksnutzung	14
2.4 Gebäudebestand und -zustand	16
2.5 Eigentum und Dienstbarkeiten	17
2.6 Grünflächen und Baumbestand	18
2.7 Erschliessung	19
2.8 Klima	20
2.9 Städtische Wohnpolitik Winterthur	21
2.10 Neubauwohnungen	22
3 Variantenfächer	24
3.1 Beschrieb und Beurteilung	24
3.2 Zu vertiefende Nutzungsszenarien	25
4 Mögliche Nutzungen	26
4.1 Wohnen, hohes Preissegment	26
4.2 Referenzen Wohnbauten hochpreisiges Segment	27
4.3 Wohnen, Wohnbaugenossenschaft	28
4.4 Referenzen Wohnbaugenossenschaften	29
4.5 Werkhof Stadtgrün mit Weiterentwicklung	30
4.6 Referenzen Werkhof	31
5 Herausforderungen und Unsicherheiten	32
5.1 Alternativer Werkhofstandort	32
5.2 Baurecht	32
5.3 Baurechtszins	33
5.4 Vertragliche Abmachungen aus den 1950er-Jahren	33
5.5 Umzonung	33
5.6 Steuereinnahmen	34
Anhang	36
Kostentabelle	36
Kennzahlen	37
Amtliche Vermessung, Parzellennummern	38
Historische Karten	39

Zusammenfassung

Ausgangslage

Das Grundstück Hochwacht (ST8292) wird vom Stadtrat aufgrund seiner Lagequalitäten für eine Wohnnutzung im oberen Preissegment im Sinn des entsprechenden Schwerpunkts der Wohnpolitik der Stadt Winterthur als grundsätzlich geeignet beurteilt. Heute wird das Grundstück von Stadtgrün als Werkhof (Werkstatt und Logistik), Gärtnerei und Revierstandort genutzt. Auftrag der vorliegenden Studie ist die Entwicklung und Beurteilung unterschiedlicher Nutzungsszenarien für eine künftige Nutzung des Areals. Mit der Nutzungsstudie wurde eine Wohnüberbauung im hohen Preissegment, ein Fortbestand des Werkhofs sowie weitere mögliche Nutzungsszenarien einer vertieften Überprüfung unterzogen.

Variantenfächer

In einer breiten Auslegeordnung wurden die nachfolgenden Nutzungsszenarien ausgearbeitet und beurteilt:

Szenario mit Wohnen

- Hochpreisiges Wohnen
- Genossenschaftliches Wohnen
- Kombinationen mit Wohnen

Szenario ohne Wohnen

- Kombinationen mit Werkhof
- Werkhof
- Schule/Sport-/Freizeitanlage

Mögliche Nutzungen

Die Beurteilung des Variantenfächers hat ergeben, dass die folgenden drei Nutzungen die Zielsetzungen der Stadt Winterthur am besten erfüllen:

- Wohnen, hohes Preissegment
- Wohnbaugenossenschaft (verdichtetes Wohnen)
- Werkhof Stadtgrün mit Weiterentwicklung

Die drei Szenarien unterscheiden sich in der Nutzung wie auch in der Zonierung. Der Werkhof würde in der Oe-Zone verbleiben, für die Wohnnutzungen ist eine Umzonung in eine Wohnzone notwendig.

Herausforderungen

Eine Voraussetzung für eine künftige Umnutzung des Areals ist, dass für die Betriebe von Stadtgrün ein Ersatzstandort gefunden wird. Aus der Standortevaluation im Jahr 2018 geht hervor, dass ein neuer Standort in der Grüze in Kombination mit einer Erweiterung des bisherigen Standorts beim Friedhof Rosenberg am zielführendsten ist. Wie geeignet der neue Standort in der Grüze für Stadtgrün auch hinsichtlich betrieblicher Abläufe wäre, wurde bisher nicht weiter untersucht.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass das Grundstück in den 1950er-Jahren durch eine Schenkung ins Eigentum der Stadt übergegangen ist und für das Areal verschiedene vertragliche Abmachungen bestehen. Die Vereinbarungen wurden jedoch nie umgesetzt und die entsprechenden Dienstbarkeiten nicht eingetragen. Es ist fraglich, ob diese vertragliche Abmachungen noch immer Bestand haben.

Sollte eine Wohnüberbauung realisiert werden, so ist das Grundstück von der Zone für öffentliche Bauten (Oe) in eine Wohnzone umzuzonen. Neben einer Mehrwertabgabe an den Kanton für diese Umzonung besteht das Risiko, dass der Grosse Gemeinderat (GGR) die Umzonung nicht festsetzen wird oder ein Referendum gegen die Umzonung zu Stande kommt.

Beurteilung einer Wohnüberbauung

Die Realisierung einer Wohnüberbauung wird aus fachlicher Sicht wie folgt beurteilt:

- Das Areal weist eine hohe Lagegunst auf und würde eine sehr hohe Wohnqualität bieten.

- Die Parzelle ist durch die Hochwachtstrasse ausreichend erschlossen. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist mittelmässig bis gut.
- Voraussetzung ist ein alternativer Werkhofstandort, welcher die Rahmenbedingungen von Stadtgrün erfüllt.
- Die Parzelle verbleibt im Eigentum der Stadt.
- Die Kostenfolge einer Umzonung in eine Wohnzone fällt sehr positiv aus. Dem Buchgewinn und den Einnahmen des Baurechtszins stehen die Mehrwertabgabe und die Kosten für die Werkhofverlegung gegenüber.

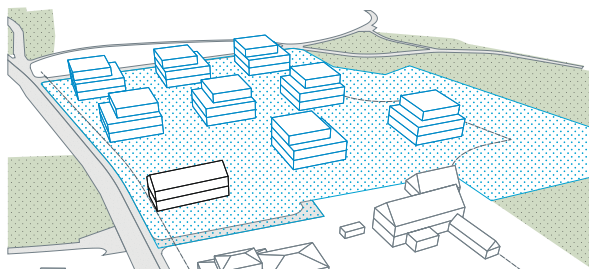


Abb. 1: Wohnen, hohes Preissegment (Beispielbebauung)

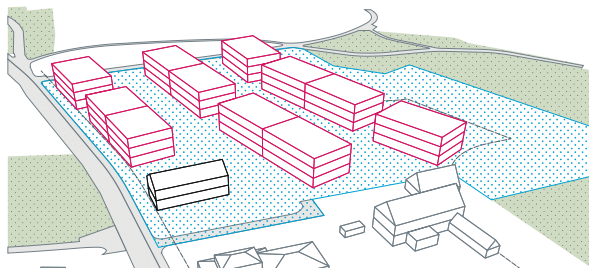


Abb. 2: Wohnbaugenossenschaft (Beispielbebauung)

Unterschiede zwischen hohem Preissegment und Wohnbaugenossenschaft

Welche der beiden Varianten mit Wohnnutzung im Endeffekt langfristig höhere Einnahmen (Baurechtszins, Steuereinnahmen, etc.) für die Stadt generiert, kann nicht beurteilt werden. Es gibt schweizweit keine Studien, welche diesbezüglich eine Aussage zulassen.

Einen Unterschied kann jedoch beim Nutzen für die Öffentlichkeit festgemacht werden. Im hohen Preissegment wird verstärkt die Privatsphäre gesucht. Demgegenüber basiert eine Wohnbaugenossenschaft meistens auf einem gemeinschaftlichen Zusammenleben und einer Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit. Auch denkbar ist, dass der Gemeinschaftsgarten Büel weiterbetrieben werden könnte.

Beurteilung des Werkhofs

Die Weiternutzung des Areals als Werkhof wird aus fachlicher Sicht wie folgt beurteilt:

- Der Werkhof ist an diesem Standort etabliert und kann die sehr gute Lage für eine effiziente Aufgabenerfüllung (bspw. Logistikkreisel) nutzen.
- Das Potenzial einer Weiterentwicklung und eines Angebotsausbaus (neue Dienstleistungen) des Werkhofs ist gegeben. Die bestehenden Angebote werden von der Bevölkerung geschätzt.
- Die bestehenden Bauten müssen saniert werden.
- Es besteht ein Ausbaupotenzial, da die Betriebsflächen und -abläufe optimiert werden könnten.
- Die Beibehaltung der Oe-Zone bietet die grösstmögliche Flexibilität für die Stadtentwicklung (strategische Reserve).

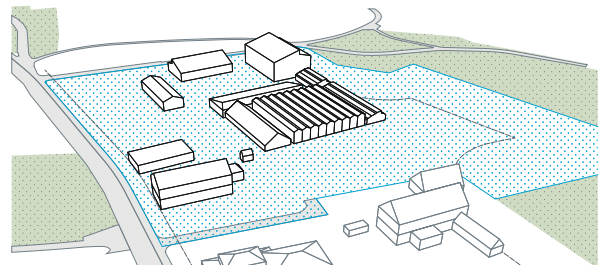


Abb. 3: Bestehender Werkhof

Fazit

Die Nutzungsstudie führt zu folgenden Erkenntnissen

- 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 den grossen Gemeinderat und unterliegt dem fakultativen Referendum. Zudem verlangt der Kanton bei Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten den Nachweis, dass gesamtstädtisch über ausreichend Zonen für öffentliche Bauten verfügt wird, um den zukünftigen Bedarf zu decken.
- Zwingende Voraussetzung für eine Umnutzung ist eine mindestens vergleichbarer Alternativstandort für Stadtgrün. Der bestehende Standort Hochwacht ist für Stadtgrün aufgrund seiner zentralen Lage auch weiterhin optimal als Hauptlogistikstützpunkt geeignet.
- 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 vom Umgang mit den Bestandsbauten verfügt das Areal über ein Potenzial für 30 bis 80 Wohneinheiten und 80 bis 180 Einwohner*innen.
- Eine Umzonung in eine Wohnzone hätte aufgrund des höheren Bodenpreises eine erhebliche Wertsteigerung des Grundstücks zur Folge. Diese überwiegt voraussichtlich die Kosten und Einnahmen einer Umnutzung (Baurechtszinse, Mehrwertausgleich, Umzug und Neubau Alternativstandort Stadtgrün).
- Art. 84 GO legt fest, dass städtische Grundstücke in dieser Grössenordnung ausschliesslich im Baurecht abgegeben werden können. 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 (Sept. 2017) nicht vorgesehen: «Die Stadt Winterthur hat bislang keinen eigenen Wohnungsbau betrieben und sieht, dank des dynamischen Wohnungsmarkts, dafür auch weiterhin keinen Handlungsbedarf.»
- Das Areal ist aufgrund seiner Lagequalität für eine Wohnnutzung im hoch-

preisigen 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 weitestgehend verloren.

- Beim Genossenschaftlichen Wohnen können vorhandene Qualitäten wie die Zugänglichkeit des Areals, der Gemeinschaftsgarten und ggf. auch bestehende bauliche Elemente wie Gewächshäuser oder das ehemalige Vielzweckbauernhaus in die Entwicklung miteinbezogen werden.
- Mit einem Verbleib von Stadtgrün beim bestehenden Standort können die vorhandenen Qualitäten, wie die öffentliche Zugänglichkeit des Areals, der Gemeinschaftsgarten und die sanfte Einbettung in die umliegenden Grün- und Freiräume erhalten und weiterentwickelt werden, beispielsweise über zusätzliche Informations- und örtlich fundierte Weiterbildungsangebote.
- Wird das Areal Hochwacht in eine Wohnnutzung umgenutzt und im Bau-recht abgegeben, steht es der Stadt für die nächsten rund 80 bis 100 Jahre nicht zur Verfügung. Mit einem Verbleib von Stadtgrün kann das Areal als strategische Reserve für die Zukunft beibehalten werden.

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Aufgabe

Anlass

Der Stadtrat hat am 13. September 2017 eine aktualisierte Wohnpolitik verabschiedet. Ein Ziel der Wohnpolitik ist, eine gute soziale Durchmischung mit entsprechendem Wohnungsangebot in allen Preissegmenten zu schaffen. Das Verhältnis zwischen den Wohnsegmenten ist im Wohnungsneubau jedoch unausgeglichen. Vor allem im höheren Preissegment sind zusätzliche Impulse nötig.

Das Grundstück Hochwacht (ST8292) wird vom Stadtrat aufgrund seiner Lagequalitäten für eine Wohnnutzung im oberen Preissegment im Sinn des entsprechenden Schwerpunkts der Wohnpolitik der Stadt Winterthur als grundsätzlich geeignet beurteilt.

Aufgabe

Für das Grundstück Hochwacht sind in einer Nutzungsstudie die Möglichkeiten einer Wohnüberbauung im oberen Preissegment, weiteren Nutzungen sowie eines Fortbestandes des Werkhofs vertieft zu untersuchen und gegenüberzustellen. Die Nutzungsstudie ist eine Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat betreffend der weiteren Nutzung des Grundstücks Hochwacht.

1.2 Begleitgruppe

Die Ausarbeitung der Nutzungsstudie erfolgte in Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern (Stadtgrün, Stadtentwicklung, Amt für Städtebau). In Interviews mit A. Schefer, B. Kunz, N. Cavigelli und D. Ramp wurden die städtischen Bedürfnisse und Anforderungen an den Standort abgeholt. Zudem wurde die Begleitgruppe in zwei Sitzungen einbezogen und konnte ihr wertvolles Wissen und die Kenntnisse zu den Nutzungsmöglichkeiten und dem Standort einbringen.

Begleitgruppe

- Achim Schefer, Stadtgrün
- Beat Kunz, Stadtgrün
- Nina Cavigelli, Stadtentwicklung
- Dominik Ramp, Amt für Städtebau
- Peter Baki, Amt für Städtebau
- Sander Kool, Amt für Städtebau

1.3 Grundlagen

- Auszug aus dem Stadtratsbeschluss vom 19. Februar 2020 zum Grundstück Hochwacht
- Areal Stadtgärtnerei Büel, Umwandlung in Bauland – Beurteilung der rechtlichen Machbarkeit. Quelle: Rechtsgutachten der Schiller Rechtsanwälte vom 23. Oktober 2017

1.4 Lage und Qualität

Das Grundstück Hochwacht (ST8292) liegt mitten in Winterthur, nur rund 800 Meter Luftlinie vom Hauptbahnhof Winterthur entfernt und mit einem Höhenunterschied von 40 Metern zur Altstadt. Aufgrund der zentralen und ruhigen Lage sowie den umgebenden Grünanlagen weist das Areal eine sehr hohe Lagegunst auf.

Die 1.9 Hektare grosse Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe). Das Areal wird heute im Wesentlichen als Werkhof von Stadtgrün genutzt.

Das heutige Areal mit dem Werkhof und Gemeinschaftsgarten Buel weist erhöhte Qualitäten auf. Die lockere Bebauung der ein- bis zweigeschossigen Werkhausgebäude und der Gewächshäuser gliedern sich harmonisch in die Umgebung ein. Der Baumbestand und die offenen Flächen auf dem Areal und der umgebende Grünraum trägt seinen Teil dazu bei. Auch mit den Gewächshäusern und dem Vielzweckbauernhaus (1860) entsteht ein gewisser Charme. Zudem ist das Areal mit dem Gemeinschaftsgarten nicht eingezäunt und trägt zu einer gewissen Öffentlichkeit bei.

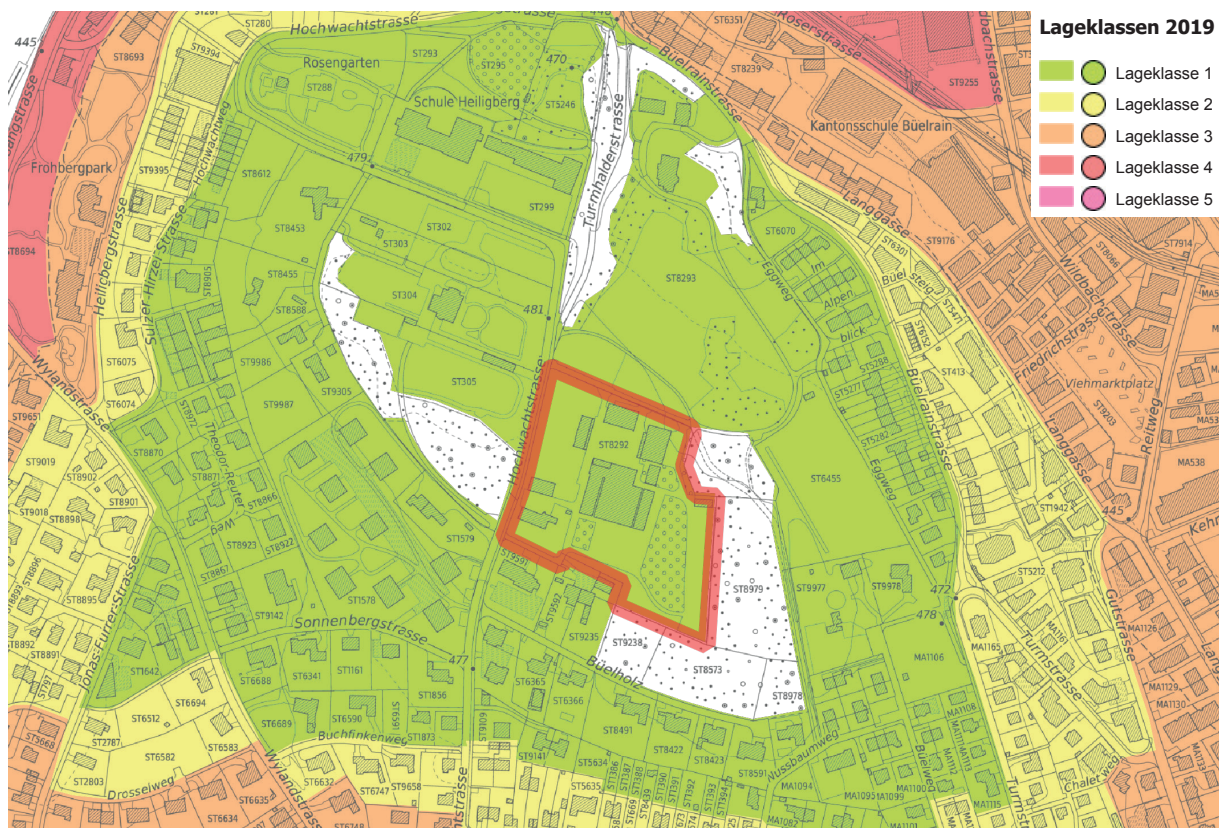


Abb. 4: Die Parzelle Hochwacht auf dem Heiligberg befindet sich in der besten Lageklasse der Stadt Winterthur

1.5 Impressionen



Angrenzender Spielplatz Heiligberg



Gemeinschaftsgarten Büel



Sicht Hauptplatz Werkhof



Werkhofgebäude



Zufahrt Werkhof



Bürogebäude



Hauptplatz Werkhof mit Sitzgelegenheiten und Parkierung



Zentrales grosses Gewächshaus



Parkierung und Gewächsbeete



Umschlagflächen und Deponie zum Wald



Vielzweckbauernhaus 1860



Angrenzendes Wohnquartier

Kennwerte

– Grundstücksfläche:	19 233 m ²
– massgebliche Grundfläche (altes PBG):	16 601 m ²
– anrechenbare Grundstücksfläche (neues PBG):	19 233 m ²
– bebaubarer Bereich (Oe-Zone):	12 368 m ²



Abb. 6: Verkehrsbaulinien (Blau) und Waldabstandslinien (Grün); Quelle: Kanton Zürich

Umzonung

Mit einer allfälligen Umzonung in eine Wohnzone erhöht sich der Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken vom kantonalen Mindestabstand (3.5 m) auf 4 bis 7 m (Grundabstand). Zum Grundabstand hinzu kommt ein allfälliger Mehrlängenzuschlag.

Mit einem Gestaltungsplan können projektspezifische Bestimmungen über Baubereiche, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Baumassenziffer definiert werden. Demgegenüber sind mit einem Gestaltungsplan erhöhte Anforderungen an die Bauten, Anlagen und den Umschwung zu erfüllen.

Mit der im 2018 angenommenen Volksabstimmung können städtische Grundstücke des Finanzvermögens (u.a. in der Wohnzone) grundsätzlich nicht mehr veräussert, sondern nur noch im Baurecht abgegeben werden. Ausnahmen von dieser Regelung sind unter bestimmten Bedingungen zulässig (Art. 85 Gemeindeordnung).

2.2 Regionaler Richtplan

Das Grundstück ST8292 befindet sich nach dem regionalen Richtplan im Siedlungsgebiet mit einer mittleren Dichte. Die Grundstücke südlich bzw. südwestlich des Areals Hochwacht sind der niedrigen Dichte zugeteilt (vgl. Abb. 7, grüne Schraffur). In der mittleren Dichtestufe darf die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG ($1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$) nicht unterschritten werden. Angestrebt werden soll eine Nutzungsdichte von 30 bis 100 Einwohner*innen und Arbeitsplätze pro Hektar. In der niedrigen Dichtestufe soll eine Nutzungsdichte von weniger als 40 Einwohner und Arbeitsplätze pro Hektar erreicht werden.

Mit einer möglichen Umzonung des Grundstücks ST8292 in eine Wohnzone sind gemäss Richtplan auf dem Areal zwischen 60 bis 190 Einwohner und Arbeitsplätze anzustreben.

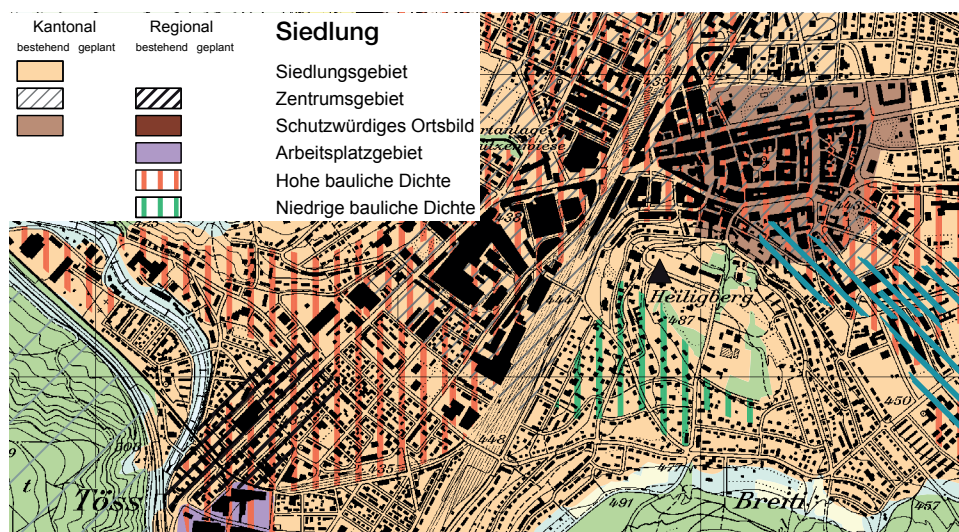


Abb. 7: Regionaler Richtplan, Karte Siedlung und Landschaft, Stand 9. November 2016

2.3 Grundstücksnutzung

Auf dem Grundstück Hochwacht befindet sich der zentrale Werkhof von Stadtgrün, ein Revierstandort von Stadtgrün (gesamtstädtisch gibt es vier Reviere), die Pilzkontrolle sowie der Gemeinschaftsgarten Büel. Vor Ort arbeiten rund 90 Personen, etwa 50 Betriebsfahrzeuge und 50 Privatautos sind auf dem Areal.

Nutzungen und Funktionen des Werkhofs

Der Standort Hochwacht ist die Logistikkreuzung von Stadtgrün. Auf dem Areal befinden sich Werkstatt, Materiallager, Fahrzeuge, Maschinen und Gärtnerei mit Gewächshäusern. Zudem sind Büroräume von Stadtgrün und Garderoben vorhanden. Grössere Flächen wie Spiel- und Sportplätze werden gesamtschulpig vom Standort Hochwacht aus unterhalten.



Abb. 8: Orthofoto des Areals Hochwacht; Quelle Kanton Zürich

Entwicklungsidee Stadtgrün am bestehenden Standort

Stadtgrün beabsichtigt, am Standort Hochwachtstrasse die Informations- und Weiterbildungsaktivitäten zum Thema Biodiversität und Klimaanpassung/Begrünung auszubauen.

Voraussetzung

Eine Voraussetzung für die künftige Umzonung und Wohnnutzung des Areals ist, dass für die sich heute dort befindlichen Betriebe von Stadtgrün ein Ersatzstandort gefunden wird.

2.4 Gebäudebestand und -zustand

Die Bauten auf dem Grundstück ST8292 stammen grösstenteils aus den Jahren 1967/68. Der Unterhalt der Bauten war in den letzten Jahren, aufgrund der möglichen Verlegung des Werkhofs, sehr zurückhaltend. Die Gebäude weisen damit einen grossen Sanierungsbedarf auf.

Die Stadtgärtnereibauten aus den 1960er Jahren wurden bei der Inventarergänzung im Jahr 2013 (Bauten bis 1980) beurteilt und dabei nicht ins Inventar der schutzwürdigen Bauten aufgenommen. Die Bauten sind interessant und durchaus qualitativ, aber nicht herausragend.

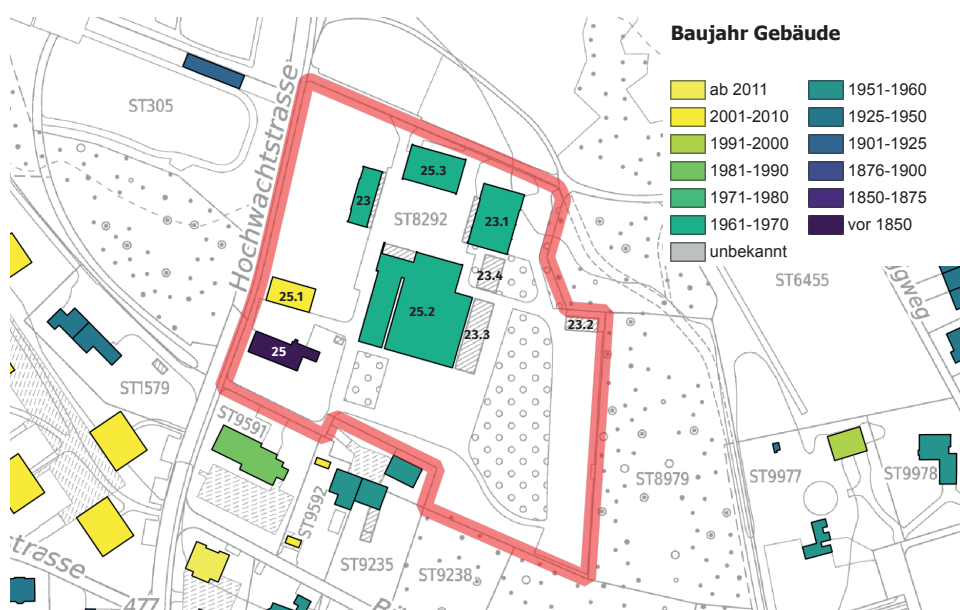


Abb. 9: Baujahr der Gebäude (Quelle: Kanton Zürich)

Rückmeldung der Denkmalpflege zum Gebäude Hochwachtstrasse 25

Das ehem. Vielzweckbauernhaus wurde im Jahr 1860 erbaut und verfügt aus denkmalpflegerischer Sicht über einen nicht geringen situations- und siedlungsgeschichtlichen Wert für den Heiligberg. Zudem ist es besitzergeschichtlich eng mit der Villa Sonnenberg verwoben, welche ein überkommunales Inventarobjekt ist. Bei einer möglichen Testplanung oder Wettbewerb über das Grundstück Hochwacht wäre es aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht zu begrüssen, wenn das Gebäude mitberücksichtigt und wenn möglich in die zukünftige Arealentwicklung einbezogen wird. So könnte eine neue und interessante städtebauliche Situation geschaffen werden, mit Bezug zur Geschichte. Im Innern liesse sich viel realisieren, da grosse Flexibilität bei Umbauten besteht.

2.5 Eigentum und Dienstbarkeiten

Das Areal Hochwacht (ST8292) ist im Eigentum der Stadt Winterthur und weist ein von 1958 datierendes Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten einiger Nachbargrundstücke südlich des Areals auf.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. ST9235, ST9236, ST9237, ST9238, ST9591, ST9592 haben ein Fuss- und Fahrwegrecht auf der zum Hause Hochwachtstrasse 25 führenden Privatstrasse auf dem Grundstück ST8292, ausübbar von der Hochwachtstrasse bis zur Einfahrt auf Kataster ST9237. Der Unterhalt des belasteten Weggebietes ist je zur Hälfte von den Grundeigentümern der berechtigten und des belasteten Grundstücks zu tragen. Im Anhang befindet sich eine Übersichtskarte mit allen Parzellennummern und der besagten Privatstrasse.

Vertragliche Abmachungen aus den 1950er-Jahren

Grosse Teile des Areals Hochwacht stammen aus der Schenkung Biedermann-Mantel und/oder sind durch Auflagen im seinerzeitigen Schenkungsvertrag zwischen dem Ehepaar Biedermann-Mantel und der Stadt tangiert. Nach den vertraglichen Abmachungen aus den 1950er-Jahren dürfte das Areal nur locker mit grosszügigen Einzelwohnhäusern überbaut werden. Ausgeschlossen wurden zudem lärmiges Gewerbe, Beschäftigungen mit störenden Geräuschen, Restaurants sowie ein Schulhaus, eine Sporthalle oder öffentliche Spiel- und Sportplätze.

Die fraglichen Vereinbarungen wurden jedoch nie wirklich umgesetzt. Insbesondere wurden, selbst als in den späten 1960er-Jahren die heutigen Bauten von Stadtgrün erstellt wurden, keine entsprechenden Dienstbarkeiten auf dem Grundstück eingetragen. Einer möglichen Umzonung stehen somit keine grundbuchlich festgeschriebenen dinglichen Rechte entgegen. Gemäss Rechtsgutachten der Schiller Rechtsanwälte vom 23. Oktober 2017 ist es überdies sehr unwahrscheinlich, dass sich heute noch jemand mit Erfolg auf die seinerzeitigen Verträge berufen und die damals geplanten Baubeschränkungen rechtlich gegen die Stadt durchsetzen könnte. Wenn überhaupt wäre dazu am ehesten noch die Biedermann-Mantel-Stiftung in der Lage. Auch ihr können aber gute rechtliche Argumente entgegengehalten werden.

Für die Grundstücke südlich und nördlich der Strasse Büelholz, mit Ausnahme von Kat.-Nr. ST9238, wurden die vorherig genannten Baubeschränkungen (Einzelwohnhäuser, Gewerbebeschränkung, Schulhaus- und Musiklärm-Verbot) jedoch grundbuchlich vollzogen. Die Grunddienstbarkeit wurde im Jahr 1947 eingetragen und lautet zugunsten der Grundstücke Kat.-Nrn. ST302, ST303, ST304, ST305 (Villa Sonnenberg).

2.6 Grünflächen und Baumbestand

Das Grundstück Hochwacht (ST8292) ist in der ICOMOS-Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz aufgeführt. Die ICOMOS-Liste hat keine Rechtsverbindlichkeit, sie gibt jedoch einen Überblick über die potentiell schutzwürdigen Gärten in der Schweiz. In einem kommunalen oder überkommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar ist das Grundstück jedoch nicht verzeichnet.

Im Alleenkonzept der Stadt Winterthur ist die Hochwachtstrasse auf Quartierebene als Allee, Halballee oder Strassengrünzug bezeichnet (Zielbild).

Das Grundstück Hochwacht (ST8292) hat einen umfangreichen Baumbestand. Im Baumkataster sind 37 Bäume verzeichnet. Zwei Drittel der Bäume stammen aus dem Jahr 1968 und der älteste Baum ist 100-jährig.



Abb. 10: Baumkataster der Stadt Winterthur und Orthofoto vom Sommer 2018 (Kanton Zürich)

2.7 Erschliessung

Verkehrerschliessung

Durch den öffentlichen Verkehr ist das Grundstück mittelmässig (Klasse C) bis gut (Klasse B) erschlossen. Die Fussdistanz zur Bushaltestelle Breite beträgt 450 m (6 min. zu Fuss) und zum Bahnhof Winterthur 1 km (14 min. zu Fuss). Die Bushaltestelle Breite wird von der Linie 4, welche im 10-Minutentakt verkehrt, bedient. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof dauert 9 Minuten.

Die Hochwachtstrasse hat eine Fahrbahnbreite von etwa 5.7 m und ein einseitiges Trottoir mit einer Breite von etwa 2.3 m. Nach Verkehrerschliessungsverordnung (VERV) können über die Hochwachtstrasse maximal 600 Wohneinheiten erschlossen werden. Heute sind schätzungsweise rund 150 Wohnungen über die Hochwachtstrasse erschlossen. Im kommunalen Richtplan Strasse ist die Hochwachtstrasse nicht bezeichnet und ist damit folglich eine Feinerschliessung.

Das Quartier befindet sich in der Tempo-30-Zone und auf der Hochwachtstrasse verläuft ein übergeordneter Fuss- und Wanderweg.

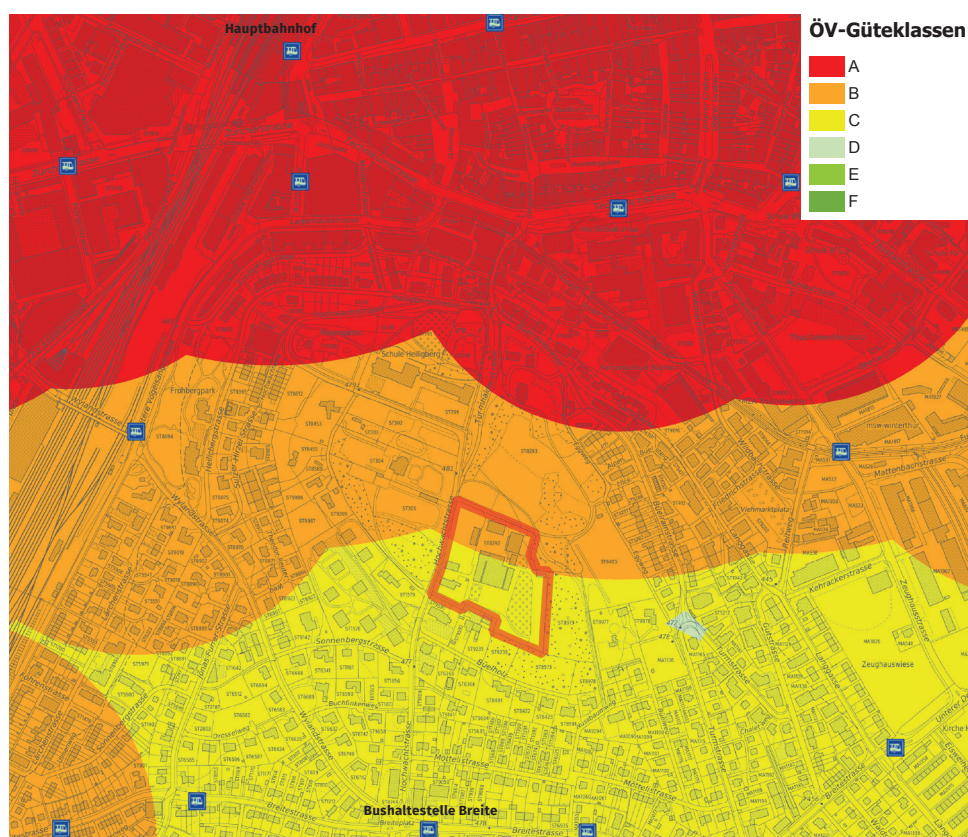


Abb. 11: ÖV-Güteklassen, Fahrplanjahr 2019/20; Quelle: Kanton Zürich

Ver-/Entsorgung

Das Grundstück Hochwacht ist mit Werkleitungen ausreichend erschlossen, die Leitungen sind jedoch alt und müssen saniert bzw. ersetzt werden. Abhängig der Anforderungen, welche aus der Überbauung an die Elektrizitätsversorgung gestellt werden, müssen allenfalls Anpassungen am Verteilnetz (einfache Verstärkung bis neue Trafostation) vorgenommen werden. Die Versickerungsfähigkeit auf dem Grundstück ist ungenügend, was eine Ableitung des Regenwassers (unter Umständen mit Retentionsauflagen) ermöglicht. Bei einer Umnutzung/Neubau wird das ableiten von Reinwasser jedoch nicht mehr gestattet sein.

2.8 Klima

Die Klimaanalyse des Kantons Zürich zeigt auf, dass der Heiligberg einerseits wenig überhitzt ist und andererseits topografisch bedingt nicht im Bereich von mächtigen Kaltluftleitbahnen liegt. Dennoch ist bei einer allfälligen Neuüberbauung des Grundstücks Hochwacht darauf zu achten, dass die Kaltluftströme nicht unterbrochen werden. (z.B. über die Körnung und die Stellung der Bauten, vgl. Rahmenplan Stadtklima, der voraussichtlich im 2. Quartal 2021 veröffentlicht wird).

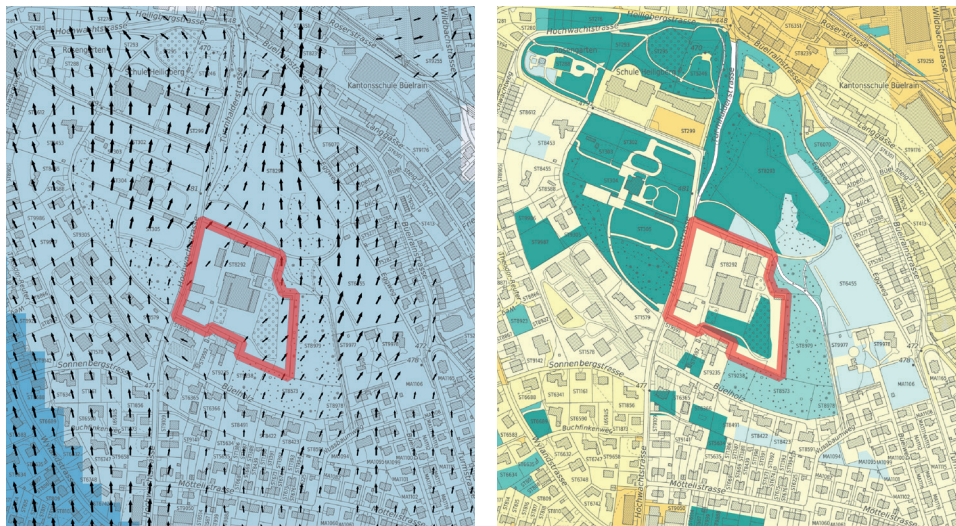


Abb. 12: Kaltluftvolumenstrom und Windstärke/-richtung auf der linken Karte; Bioklimatische Bedeutung der Grünflächen und Überwärmung im Siedlungsgebiet auf der rechten Karten

Die grossen Grünflächen im Heiligberg sind, wie auf der linken Karte mit der Windstärke ersichtlich, wichtige Kaltluftentstehungsorte und bringen diese Kaltluft in Richtung der Altstadt.

2.9 Städtische Wohnpolitik Winterthur

Die städtische Wohnpolitik wurde im Jahr 2017 aktualisiert und eine Zwischenbilanz der vorherigen zwölf Jahre gezogen. Zwischen 2006 und 2016 wurden neue Wohnungen zu rund 70 Prozent im mittleren Preissegment erstellt. Das mittlere Preissegment entspricht in etwa einer Monatsmiete von 2000 bis 2500 Franken (ohne Nebenkosten) für eine 4-Zimmer-Wohnung; Bestandsmieten liegen grundsätzlich tiefer. Der Kaufpreis für eine entsprechende Eigentumswohnung beträgt rund 700 000 bis 850 000 Franken.

Trotz erheblicher Neubautätigkeit konnte die Steuerkraft nicht auf das kantonale Mittel angehoben werden. Die städtische Wohnpolitik folgert, dass in Zukunft mehr Wohnungen im hohen Preissegment notwendig sind. Damit soll einem vielfältigen und durchmischten Wohnraumangebot Rechnung getragen werden. Zudem sollen durch entsprechende Neubauwohnungen Personen und Haushalte mit hohem Einkommen angezogen werden.

Neu erstellte Wohnungen nach Preissegment

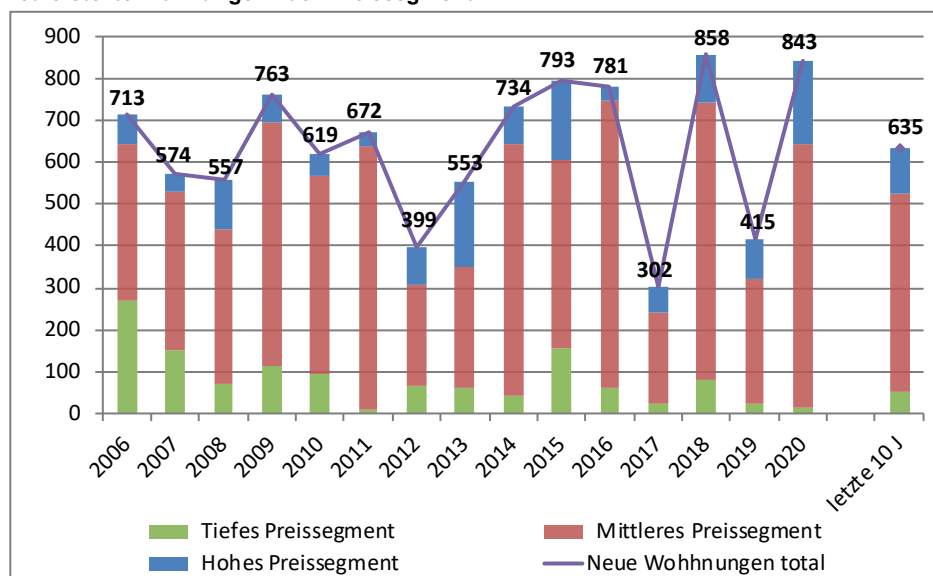


Abb. 13: Neu erstellte Wohnungen nach Preissegment, Quelle: statistik.winterthur.ch

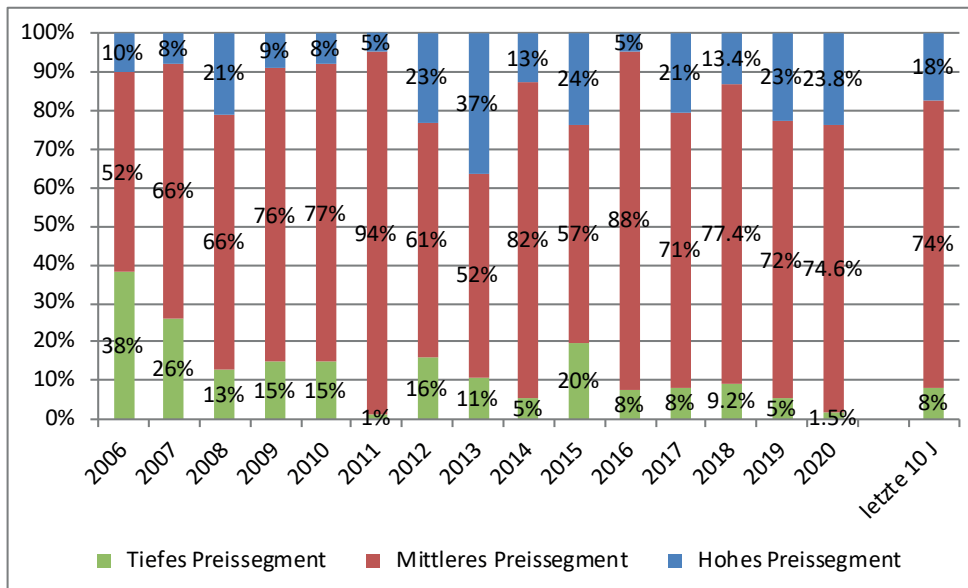


Abb. 14: Neu erstellte Wohnungen nach Preissegment, Quelle: statistik.winterthur.ch

2.10 Neubauwohnungen

In einer städtischen Studie aus dem Jahr 2013 wurden die Neubauwohnungen in den Jahren zwischen 2006 und 2011 untersucht. Dabei sind für die vorliegende Nutzungsstudie folgende Erkenntnisse von Bedeutung.

In den Neubauwohnungen sind Familien mit Kindern (27 % zu 20 %) und junge Paare (12,5 % zu 5,7 %) überdurchschnittlich vertreten, im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand. Familien mit Kindern sind besonders bei Neubauwohnungen im hohen Preissegment der dominierende Haushaltstyp (40 %-Anteil).

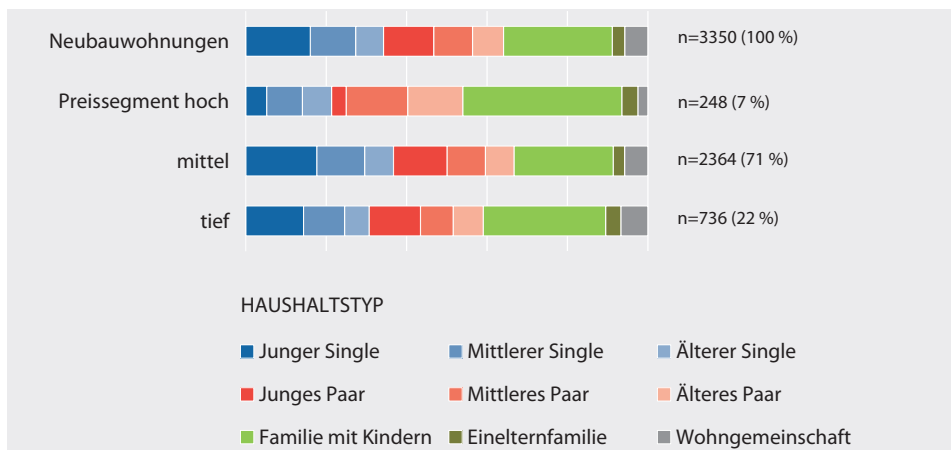


Abb. 15: Anteile der Haushalte nach Haushaltstypen und Preissegmenten

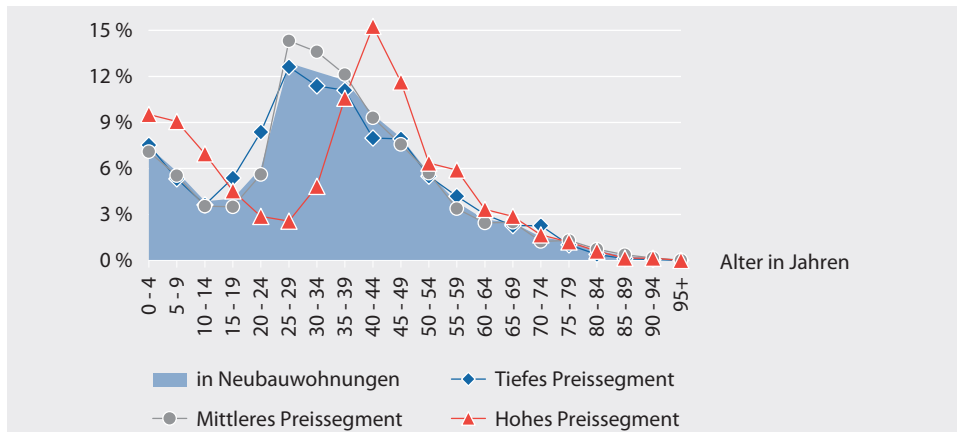


Abb. 16: Anteile der Bewohnenden nach Altersgruppen und Preissegmenten

In der städtischen Studie 2013 wurden aber keine Aussagen über die Verteilung der Wohnungsgrössen von Neubauten gemacht. Die Wohnungsgrössen sprechen und ziehen aber unterschiedliche Segmente (Wohnformen) an. Der freie Immobilienmarkt passt die Wohngrössen bei Neubauprojekten laufend an. Deshalb ist zu berücksichtigen das vergangene Trends sich ändern können.

Die steuerbaren Einkommen sind bei den Neubauwohnungen um 27% höher als in der Gesamtstadt. Jedoch wohnen die Vermögendsten der Stadt Winterthur nicht in den Neubauwohnungen.

3 Variantenfächer

Das Kapitel Variantenfächer zeigt und beurteilt die möglichen Szenarien und Varianten von Nutzungen auf der Hochwachtparzelle. Dabei werden drei Varianten zur Vertiefung empfohlen.

3.1 Beschrieb und Beurteilung

Mit der Nutzungsstudie werden die potenziellen Nutzungen für das Areal Hochwacht mit einer breiten Auslegeordnung untersucht. Neben Wohnen im hohen Preissegment und der Weiterentwicklung des bestehenden Werkhofs wurden weitere Nutzungen wie auch Kombinationen mit Wohnen oder dem Werkhof beurteilt und einander gegenübergestellt. Aufgrund der Lage sind nicht viele Nutzungen repektive Varianten denkbar.

Nachfolgend werden die Szenarien erläutert und in der untenstehenden Übersicht sind die zu vertiefenden und nicht weiterverfolgten Nutzungen gekennzeichnet.

Hochpreisiges Wohnen

Das hochpreisige Wohnen unterscheidet sich vom mittleren und niedrigen Preissegment in der erhöhten Wohnfläche pro Nutzer, der gewünschten Privatsphäre sowie dem erhöhten Ausbaustandard.

Genossenschaftliches Wohnen

Für eine Wohnbaugenossenschaft wird angenommen, dass die Überbauung mit einer erhöhten Dichte und für ein gemeinschaftliches Zusammenleben realisiert würde. Das Areal könnte für die Öffentlichkeit zu einem gewissen Teil zugänglich gemacht werden. Auch denkbar ist, dass der Gemeinschaftsgarten Büel weiterhin betrieben werden könnte.

Kombinationen mit Wohnen oder Werkhof

Bei diesem Szenario geht es um Kombinationen mit Wohnen oder dem Werkhof. Kombinationsnutzungen sind Schul-, Sport- oder Freizeitanlagen. Auch die Kombination von Wohnen mit einem verkleinerten Werkhof ist ein Szenario.

Die Kombinationsnutzungen werden nicht weiterverfolgt, da zahlreiche Nutzungskonflikte entstehen können. Wohnen bedingt eine gewisse Privatheit und demgegenüber stehen die eher lärmigen Nutzungen wie der Werkhof. Desweiteren stellt sich die Frage, wie die Nutzungen auf dem Grundstück angeordnet werden (Zonierung). Auch ist der Bedarf nach Schul-, Sport- oder Freizeitanlagen, an diesem Ort und in dieser Größenordnung, nicht gegeben (siehe nächste Seite).

Szenarien mit Wohnen					
Hochpreisig	Genossenschaft	Kombinationen mit Wohnen			
		Wohnen / Freizeitanlage	Wohnen / Schule	Wohnen / Sportanlage	Wohnen / Werkhof
					
vertiefen	vertiefen	nicht weiterverfolgen	nicht weiterverfolgen	nicht weiterverfolgen	nicht weiterverfolgen

Eine Verkleinerung des Werkhofs ist nur begrenzt realisierbar, da die Angebote und Tätigkeiten des Werkhofs eine starke räumliche Abhängigkeit voneinander haben. Stadtgrün geht davon aus, dass eine Reduktion um rund einen Viertel des Grundstücks machbar wäre. Eine Reduktion des Werkhofs würde zudem ein (Teil-)Neubau der Werkhofbauten bedeuten, was wirtschaftlich wenig Sinn ergibt.

Werkhof Stadtgrün

Den Werkhof an seinem Standort beizubehalten hat zahlreiche Vorteile. Zudem besteht ein Ausbaupotenzial für neue Dienstleistungen (Schulungsangebote bspw. zum Thema Biodiversität). Dieses Potenzial steht in direktem Zusammenhang mit der guten Lage. Wird der Werkhof beibehalten so entstehen keine Kosten für die Verlegung. Demgegenüber werden jedoch Sanierungskosten anfallen, da die Bauten in den letzten Jahren zögerlich unterhalten wurden.

Schul-, Sport- oder Freizeitanlage und weitere öffentliche Nutzungen

Potenzielle Sportnutzungen sind bspw. Fussballplatz, Tennisplätze, Skateanlage, Pumptrack-Anlage, Basketballplatz, Street Workout. Potenzielle Freizeitnutzungen sind bspw. Gemeinschaftsgarten, Quartiertreff, Freizeitanlage. Ausgeschlossen

wird ein Hallenbad, ein Busdepot wie auch ein Feuerwehrstandort.

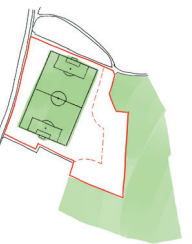
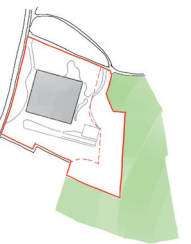
Die Parzelle Hochwacht für eine Schul-, Sport- oder Freizeitanlage zu nutzen wird aus folgenden Gründen nicht weiterverfolgt:

- Im Schulkreis Stadt-Töss wird bis 2035 zusätzlicher Schulraum benötigt. Da die Ausbaupläne an anderen Schulstandorten bereits fortgeschritten sind, besteht kein Schulraumbedarf im Gebiet Heiligberg.
- Die Nachfrage nach einer Sport- oder Freizeitanlage im Gebiet Heiligberg ist nicht gegeben bzw. zu gering.
- Den Werkhof für andere öffentl. Nutzungen zu verlegen wirkt sich negativ auf die städtischen Finanzen aus. Damit werden Kosten aber keine zusätzliche Einnahmen generiert.

3.2 Zu vertiefende Nutzungsszenarien

Im Vergleich der Szenarien wird ersichtlich, dass die folgenden drei Nutzungen am zielführendsten sind und daher weiter untersucht werden (siehe Kapitel 4):

- Wohnen, hohes Preissegment
- Wohnbaugenossenschaft
- Werkhof Stadtgrün mit Weiterentwicklung

Szenarien ohne Wohnen					
Kombinationen mit Werkhof			Werkhof	Schule/Sport-/Freizeitanlage	
Werkhof / Freizeitanlage	Werkhof / Schule	Werkhof / Sportanlage			
					
nicht weiterverfolgen	nicht weiterverfolgen	nicht weiterverfolgen	vertiefen	nicht weiterverfolgen	nicht weiterverfolgen

4 Mögliche Nutzungen

4.1 Wohnen, hohes Preissegment

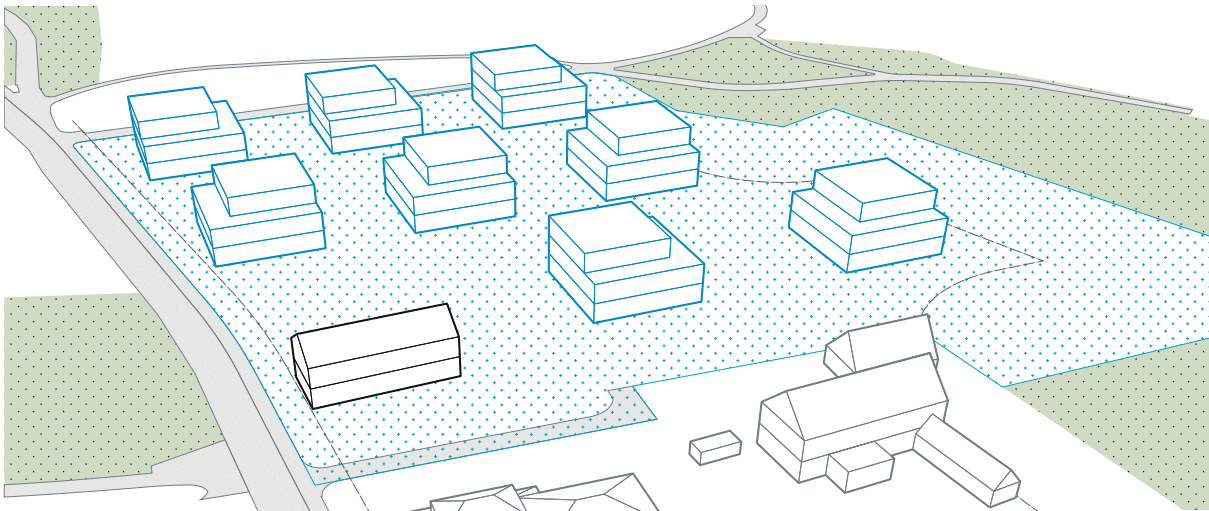


Abb. 17: Beispielhafte Überbauung entsprechend den Kennzahlen

Angenommene Kennwerte

- Wohnzone 2-geschossig (W2 / 1.2)
- 2 Vollgeschosse und Attikageschoss (in Anlehnung an Neubebauung in der Umgebung)
- 8 200 m² Geschossfläche (GF)
- Wohnungsgrösse [Ø]: ca. 130 m² HNF (240 m² GF)
in der Annahme, dass – mit Ausnahme eines Gebäudes – alles Abbruch/Neubau
- 37 Wohnungen und 80 Bewohner*innen (ein anderer oder gemischter Wohnungsspiegel wäre auch denkbar)
- 30 bis 64 Parkplätze (Bewohner*innen und Besucher*innen)
- 4.5-Zimmer-Wohnung (130 m²) für CHF 3 300

Kostenfolgen (für 80 Jahre; Baurechtsvertrag)

Grobe Kostenschätzung (siehe auch Tabelle im Anhang)

Mehrwertabgabe	CHF	3'850'000
Buchgewinn	CHF	–20'000'000
Einnahmen Baurechtszins	CHF	–28'000'000
Verlegung Werkhof	CHF	14'720'000
Bilanz (Gewinn)	CHF	–29'430'000

Beurteilung

- Chancen: sehr hohe Lagegunst des Areals für Wohnen im oberen Preissegment. Zudem einziges städtisches Areal, dass für dieses politische «Ziel» potenziell zur Verfügung steht.
- Risiken: Investor finden, Umzonung
- Im Baurechtsvertrag könnten Bedingungen formuliert werden, damit das hohe

4.2 Referenzen Wohnbauten hochpreisiges Segment

Wohnen im hochpreisigen Segment



Abb. 18: Fehlmann-Areal in Winterthur, zwischen Seiden- und Römerstrasse.

Fehlmann-Areal, Winterthur

- Quartiererhaltungszone 3-geschossig
- Wohnungsgrösse [Ø]: 155 m² GF (ca. 95 m² HNF Wohnfläche)
- 8 Gebäude (2 Eigentum und 6 Miete)
- 49 Mietwohnungen (in 6 Gebäuden)
- 3.5-Zimmer-Wohnung (90.5 m²) für CHF 2427 (ex. NK) und 4.5-Zimmer-Wohnung (135 m²) für CHF 2900 (ex. NK)

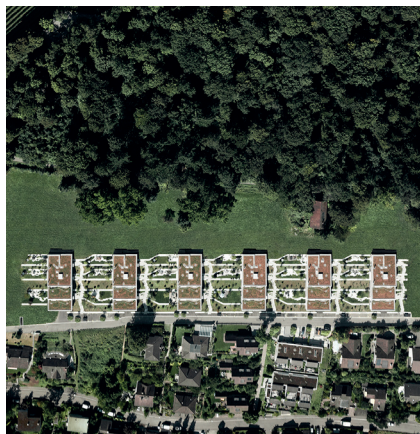


Abb. 19: Terrassenhäuser am Landenberg

Terrassenhäuser zum Landenberg, Winterthur

- Wohnzone 2-geschossig (W2 / 1.0)
- 6 Terrassenhäuser mit insgesamt 18 Eigentumswohnungen
- Wohnungsgrösse [Ø]: 243 m² GF (ca. 145 m² HNF Wohnfläche)
- 5- und 6-Zimmer-Terrassenwohnungen ab CHF 1 640 000

4.3 Wohnen, Wohnbaugenossenschaft

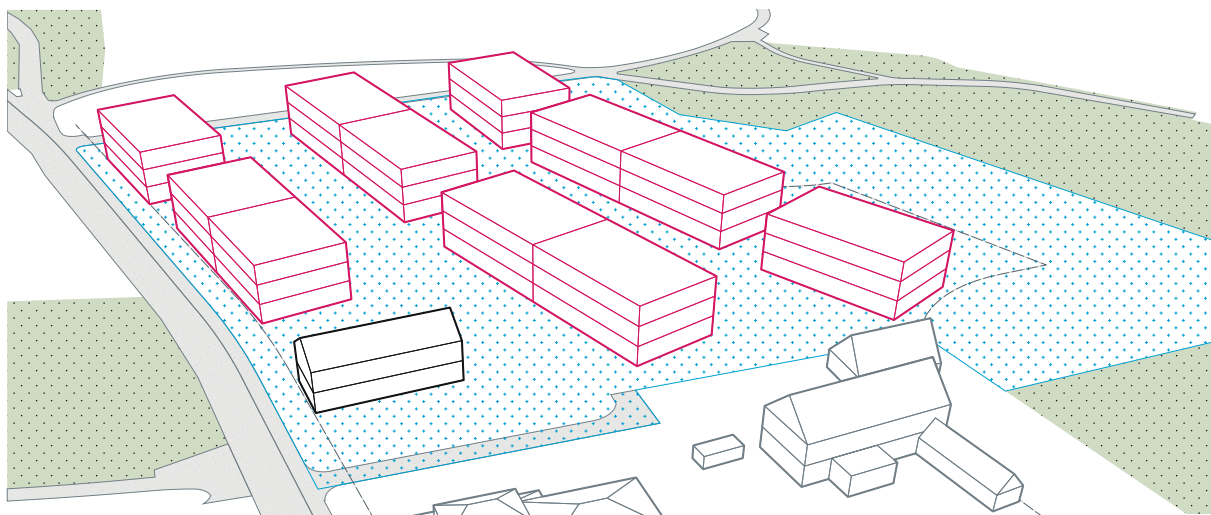


Abb. 20: Beispielhafte Überbauung entsprechend den Kennzahlen

Angenommene Kennwerte

- Wohnzone 3-geschossig (W3 / 2.6)
- 3 Vollgeschosse, kein Dach-/Attikageschoss
- 13 000 m² Geschossfläche (GF)
- Wohnungsgrösse [Ø]: ca. 95 m² HNF (160 m² GF)
in der Annahme, dass – mit Ausnahme eines Gebäudes – alles Abbruch/Neubau
- 82 Wohnungen und 180 Bewohner*innen
- 53 bis 110 Parkplätze (Bewohner*innen und Besucher*innen)
- 4.5-Zimmer-Wohnung (95 m²) für CHF 2 000

Kostenfolgen (für 80 Jahre; Baurechtsvertrag)

Grobe Kostenschätzung (siehe auch Tabelle im Anhang)

Mehrwertabgabe	CHF	3'850'000
Buchgewinn	CHF	–20'000'000
Einnahmen Baurechtszins	CHF	–28'000'000
Verlegung Werkhof	CHF	14'720'000
Bilanz (Gewinn)	CHF	–29'430'000

Beurteilung

- Chancen: hohe Lagegunst des Areals für Wohnen. Möglicher Erhalt bestehender Qualitäten mit Gemeinschaftsgarten und Gewächshäuser, dafür aber weniger Ausnützung möglich.
- Risiken: passende Genossenschaft finden, Umzonung
- Im Baurechtsvertrag sind ev. Vorgaben zur Kostenmiete und zur Erstellung von öffentlichen Flächen, Mindestbelegungen zu machen.

4.4 Referenzen Wohnbaugenossenschaften

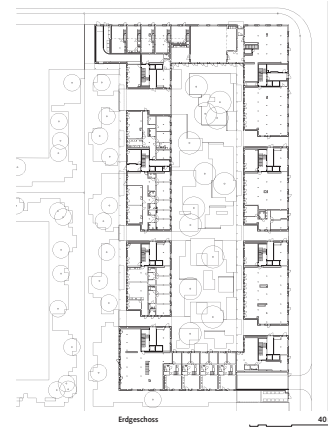


Abb. 21: Mehrgenerationenhaus Giesserei in Oberwinterthur

Mehrgenerationenhaus Giesserei, Oberwinterthur

- Zone: Zentrumszone 3-geschossig
- 151 Mietwohnungen und rund 340 Bewohner*innen
- Wohnungsgrösse [Ø]: 157 m² GF (ca. 90 m² HNF Wohnfläche)
- 3-Zimmer-Wohnung (77 m²) für CHF 1208 (ohne NK)



Abb. 22: Wohnsiedlung Mattenbach im Talgut-Quartier in Winterthur (Aktiengesellschaft für Erstellung billiger Wohnhäuser)

Wohnsiedlung Mattenbach (Talgut-Quartier), Winterthur

- Zone: Quartiererhaltungszone, Bewohner*innen
- 3-geschossig mit GP
- 76 Mietwohnungen und rund 155
- Wohnungsgrösse [Ø]: 161 m² GF (ca. 95 m² HNF Wohnfläche)

4.5 Werkhof Stadtgrün mit Weiterentwicklung

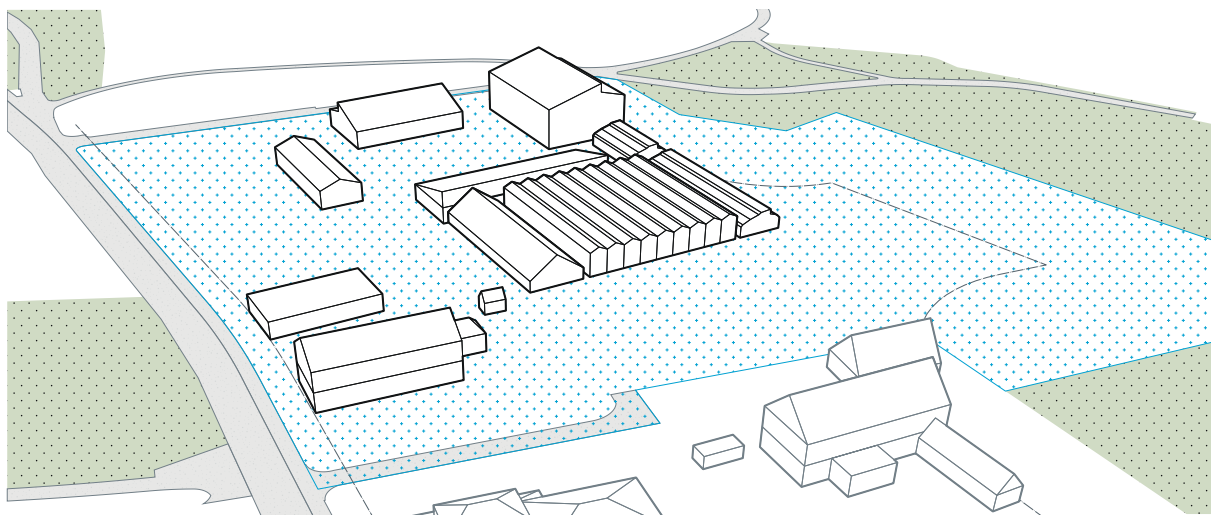


Abb. 23: Bestehende Bauten von Stadtgrün

Angenommene Kennwerte

- Stadtgrün beabsichtigt, die Umweltbildung am Standort des Werkhofs zu aktivieren. Ebenfalls ein Thema sind Weiterbildungen zum Thema Siedlungsgrün, mit Musterbegrünungen für die privaten Grundstücke.
- Sanierung der Bestandesbauten

Kostenfolgen

- Renovation Gebäudeinfrastruktur
- Erweiterungsbauten / Neubauten

Kostenfolgen (für 80 Jahre; Baurechtsvertrag)

Grobe Kostenschätzung (siehe auch Tabelle im Anhang): Die 2 Mio. CHF für die Renovation sind eine grobe Annahme repektive Schätzung, ohne vertiefte Abklärungen.

Buchgewinn	CHF	755'000
Renovation Gebäude	CHF	2'000'000
Bilanz (Verlust)	CHF	2'755'000

Beurteilung

- zentrale Lage, sowie gut erschlossen
- grosse, zusammenhängende Parzelle
- Ausbaumöglichkeiten für weitere Dienstleistungen
- sanierungsbedürftige Bauten

4.6 Referenzen Werkhof



Abb. 24: Neubau Werkhof Loveresse, Berner-Jura



Abb. 25: Referenz Baumschule und Gewächshäuser, Gartencenter Hauenstein Rafz ZH

Werkhof Beispiel Bern und Rafz

- Werkhof mit Aussenflächen
- Baumschule
- Gartencenter
- Kursangebote mit Schulungsräumen
- Eventräume
- Erlebnisgarten

5 Herausforderungen und Unsicherheiten

5.1 Alternativer Werkhofstandort

Die zwingende Voraussetzung für eine mögliche Umnutzung des Areals Hochwacht ist, dass ein alternativer Werkhof-Standort gefunden wird. Die Stadtentwicklung hat im Jahr 2018 sieben mögliche Ersatzstandorte hinsichtlich der Erschliessung und Zentralität evaluiert. Detailabklärungen betreffend Raumprogramm und Platzbedarf für einen neuen Werkhofstandort wurden dabei nicht gemacht.

Als zielführend hat sich aus der groben Standortevaluation eine Erweiterung des bisherigen Stadtgrün-Standorts beim Friedhof Rosenberg in Kombination mit einem zweiten, zentralen Standort in der Grüze herausgestellt. Das Grundstück (OB11830) in der Grüze ist im Besitz der Stadt Winterthur, welches dieses im Baurecht an Lerch AG und weitere Mieter vergeben hat. Der Baurechtsvertrag läuft Ende 2021 aus. Eine grobe Einschätzung durch Stadtgrün in Bezug auf den Standort Grüze ergibt, dass die bestehenden Gebäude nicht umgenutzt, sondern abgebrochen und neu gebaut werden müssten.

Eine gute Verkehrslage ist für Stadtgrün aufgrund der zahlreichen Fahrten innerhalb der ganzen Stadt auch künftig zwingend. Weitere Hauptkriterien an den neuen Standort sind eine vergleichbare Grösse der Parzelle zum Areal Hochwacht und dass sich das Grundstück bereits im Eigentum der Stadt befindet. Für die Klärung dieser Anforderungen sind weiterführende Prüfungen notwendig.

Mit einer Verlegung des Werkhofs entstehen folgende Kosten:

- Umzug des Werkhofs
- Neubauten/Umbauten am neuen Standort
- Abbruch der Bauten auf dem Areal Hochwacht
- Wegfall von Mieten/Baurechtszins am neuen Standort

Zu erwähnen ist, dass die bestehenden Bauten auf dem Areal Hochwacht einen Sanierungsbedarf aufweisen und diese Kosten in der Gesamtbetrachtung ebenfalls zu berücksichtigen sind. Stadtgrün hat im Budget für die Jahre 2023 bis 2026 insgesamt CHF 5 Mio. für einen Umzug eingestellt.

5.2 Baurecht

Rechtlich darf die Parzelle Hochwacht nur im Baurecht abgegeben werden. Die Abgabe im Baurecht beinhaltet gegenüber einem normalen Verkauf ohne Baurecht einen Baurechtszins mit Laufzeit. Diese Einschränkungen haben aber einen Einfluss auf die Realisierbarkeit im hohen Preissegment oder die Vermietung replektive Verkauf von Wohnungen. Es besteht die Ungewissheit ob sich mit dem Baurecht und einer Vorgabe "oberes" Preissegment auch Investoren finden lassen.

5.3 Baurechtszins

Die Stadt Winterthur schliesst Baurechtsverträge für Wohnliegenschaften grundsätzlich mit einer Laufzeit von 80–100 Jahren ab. Den Baurechtszins berechnet der Bereich Immobilien aufgrund des dannzumal gültigen Bodenpreises multipliziert mit dem hypothekarischen Referenzzinssatz. Der heute gültige hypothekarische Referenzzinssatz beträgt 1.25 % (siehe Berechnung im Anhang).

5.4 Vertragliche Abmachungen aus den 1950er-Jahren

Nach den vertraglichen Abmachungen aus den 1950er-Jahren dürfte das Areal nur locker mit grosszügigen Einzelwohnhäusern überbaut werden. Zudem werden einige Nutzungen ausgeschlossen (vgl. Kapitel 2.5). Das Rechtsgutachten vom 23. Oktober 2017 kommt zum Schluss, dass sich kaum jemand mit Erfolg auf die seinerzeitigen Verträge berufen und die damals geplanten Baubeschränkungen rechtlich gegen die Stadt durchsetzen könnte. Dagegen spricht jedoch, dass für die Grundstücke südlich und nördlich der Strasse Büelholz, mit Ausnahme von Kat.-Nr. ST9238, die Baubeschränkungen grundbuchlich vollzogen wurden.

Konkret lautet die Baubeschränkung in der vertraglichen Abmachungen wie folgt: «Auf dem Areal dürften nur Wohnhäuser mit Fassadenlängen von je höchstens 20m erstellt werden. Die Häuser dürften dabei nur aus Hochparterre, erstem Stock und ausgebautem Dachstock bestehen, und der Abstand von Fassade zu Fassade bzw. allseitig zwischen den Bauten müsste mindestens 10 m betragen.»

Diese Bedingungen würden mit dem Nutzungsszenario «Wohnen im hohen Preissegment» (vgl. Kapitel 4.1) eingehalten, nicht jedoch mit dem Nutzungsszenario «Wohnbaugenossenschaft» (vgl. Kapitel 4.3). Dabei ist jedoch zu erwähnen, dass mit der bestehenden Nutzungen des Werkhofs den vertraglichen Abmachungen wahrscheinlich nicht entsprochen wird, da lärmiges Gewerbe oder Beschäftigungen mit störenden Geräuschen ausgeschlossen wurden.

5.5 Umzonung

Mit der Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone wird eine Mehrwertabgabe fällig. Zudem ist denkbar, dass vom Kanton ein Nachweis über ausreichend Flächen in der Oe-Zone gefordert wird. Seitens der Stadt wäre zu belegen, dass sie über ausreichende weitere Flächenreserven in Oe-Zonen verfügen, um ihre hoheitlichen Aufgaben auch in Zukunft erfüllen zu können. Des weiteren besteht die Unsicherheit, dass ein Referendum gegen die Umzonung zu Stande kommt oder der Grosse Gemeinderat (GGR) die Umzonung nicht festsetzen wird.

Mehrwertabgabe

Am 1. Januar 2021 sind das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz sowie die Mehrwertausgleichsverordnung in Kraft getreten. Der Kanton erhebt eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen, die durch Einzonung und durch Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten entstehen. Die Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts.

Für die Parzelle Hochwacht, welche sich in der Lageklasse 1 befindet, wird für eine mögliche Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in eine Wohnzone von folgenden Baulandpreisen ausgegangen.

- Wohnzone: 1'200 CHF/m²
- Zone für öffentl. Bauten: 200 CHF/m²

Quelle: Schätzwert Departement Finanzen, Bereich Immobilien

Der Mehrwert wird grundsätzlich gestützt auf die Landpreismodelle ermittelt. Bei besonderen Gründen, bspw. beim gemeinnützigen Wohnungsbau welcher dauerhaft gesichert ist, kann eine individuelle Schätzung des Mehrwertes vorgenommen werden. Dies könnte bei einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung des Grundstücks Hochwacht der Fall sein. Die Auswirkungen auf die Höhe der Mehrwertabgabe sind jedoch schwierig abzuschätzen.

Wertsteigerung

Eine Umzonung von einer Oe-Zone in eine Wohnzone bringt eine hohe Wertsteigerung des Landes mit sich. Der heutige Landwert von 200 CHF/m² (Oe-Zone) erhöht sich auf 1'200 CHF/m² (Wohnzone). Der Verkehrswert des Grundstücks würde sich für die Stadt Winterthur um etwa 20 Millionen erhöhen. Diese Wertsteigerung überwiegt voraussichtlich die weiteren Kosten und Einnahmen im Zusammenhang mit einer möglichen Umnutzung (siehe dazu Berechnungen im Anhang).

5.6 Steuereinnahmen

Der Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsstruktur/Bebauungsdichte und den Steuererträgen ist wenig erforscht. Ungeklärt ist, ob der Bau von teurem Wohnraum tatsächlich zu mehr Steuereinnahmen führt. In Quartieren mit einer grosszügigen Bauweise ist das durchschnittliche steuerbare Einkommen pro Kopf oft am höchsten. Mit Blick auf die Knappheit des Bodens steht jedoch der Steuerertrag pro Siedlungsfläche im Vordergrund.

Untersuchungen in Aarau (Jahr 2014), Bern (2013), Luzern (2011) und Zürich (2004) zeigen, dass eine hohe Siedlungsdichte für hohe Steuererträge verantwortlich sein kann. Der Steuerertrag pro Hektare ist in Villenvierteln nicht höher als in

den dichteren, günstigeren Quartieren. Bspw. in Luzern ist das exklusive Bellevue-Viertel auf dem zweitletzten Platz bezüglich der Steuererträge, da schneidet sogar das Viertel Baselstrasse besser ab. Ein etwas anderes Bild zeigt sich gemäss einer Steuerstudie der Stadt Zürich bei der Vermögenssteuer: Je enger die Menschen zusammenleben, desto höher ist auch der Anteil derjenigen, die kein Vermögen versteuern. Die Vermögenssteuer machte in der Stadt Zürich im Jahr 2003 aber lediglich einen Anteil von etwa 14% der Steuereinnahmen aus.

Den Steuereinnahmen sind konsequenterweise die städtischen Ausgaben für Dienstleistungen und Infrastruktur gegenüber zu stellen. So liesse sich verlässlich sagen, welche Bauweise für die Stadt finanziell lohnenswert wäre. Mit dem Zuzug von Familien mit Kindern kann es auch zu Sprungkosten führen, z.B. bei Bedarf nach zusätzlichen Schulräumen.

Zu höheren Steuererträgen führen Neubauwohnungen und dies unabhängig von der angebotenen Wohnungsgrösse. Die neu erstellten Wohnungen verfügen in der Regel über einen guten Ausbaustandard und sind in einem höheren Preissegment angesiedelt als der Gesamtbestand.

Die Zusammenfassung des Berichts
und das Fazit befindet sich auf der Seite 6.

Anhang

Angaben Kostentabelle vertraulich, wurden vor Veröffentlichung gelöscht.

Kostentabelle

Kennzahlen

Nutzung	Grundstück		Zonierung			Gebäude- länge m	Grund- abstand m	Geschoss- höhe m	Parameter		Kennwerte				
	Grundstücksfläche m²	massgebliche Grundstücksfläche m²	Zone	Baumassen- ziffer m³/m²	VG Anz.				DG Anz.	Wohnungs- grösse m² HNF	Wohnungs- grösse m² GF	Wohnungs- belegung Pers./MhG	max. Geschoss- fläche VG m² GF	max. Geschoss- fläche VG+DG m² GF	Anzahl Wohneinheiten Anz.
Wohnbaugenossenschaft	19'233	16'601	W3 / 2.6	2.6	3	0		3.3	96	160	2.2	13'080	13'080	82	180
	19'233	16'601	W2 / 1.2	1.2	2	1		3.3	132	220	2.2	6'037	8'150	37	81
Wohnzone 2-geschossig, BMZ 1.0 Wohnzone 2-geschossig, BMZ 1.2 Wohnzone 2-geschossig, BMZ 1.6 Wohnzone 2-geschossig, BMZ 2.0 Wohnzone 3-geschossig, BMZ 2.6 Wohnzone 4-geschossig, BMZ 3.4															
	19'233	16'601	W2 / 1.0	1.0	2	1	7	3.3	150	250	2.7	5'031	6'791	27	73
	19'233	16'601	W2 / 1.2	1.2	2	1	40	3.3	105	175	2.6	6'037	8'150	47	121
	19'233	16'601	W2 / 1.6	1.6	2	1	40	3.3	87	145	2.5	8'049	10'866	75	187
	19'233	16'601	W2 / 2.0	2.0	2	1	70	3.3	69	115	2.4	10'061	13'583	118	283
	19'233	16'601	W3 / 2.6	2.6	3	2	70	3.3	60	100	2.1	13'080	18'268	183	384
Zone für öffentliche Bauten	19'233	16'601	W4 / 3.4	3.4	4	2	5	3.3	57	95	2.1	17'104	22'193	234	491
			Oe				3.5								

Arealüberbauungen

In allen Wohnzonen, ausgenommen W2/1.0, Wohnzonen mit Gewerbebereicherterung und Zentrumszonen Z3/Z4 zugelassen
 Arealfläche mind. 3000 m² in W2, sonst 6000 m²
 Plus ein Vollgeschoss (plus 2 Vollgeschosse in W3 und W4 bei Arealfläche mind. 8000 m²)
 Keine Gebäudehöhenbeschränkung
 Plus ein Zehntel Baumasse (max.)

IVHB: Neu werden Waldbastandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldbastandslinie liegen, angerechnet.



Zentrum: [2697049.99,1261046.45]
 Massstab 1:700

0 5 10 15m

14.04.2021 12:28:35

Quellen: Stadt Winterthur, Kanton Zürich, Hallwag Kümmerly+Frey, Bundesamt für Landestopografie.

Die im Internet aufgeschalteten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Je nach verwendetem Drucker und Browser können kleinere Abweichungen vom ausgewählten Massstab auftreten.

Historische Karten

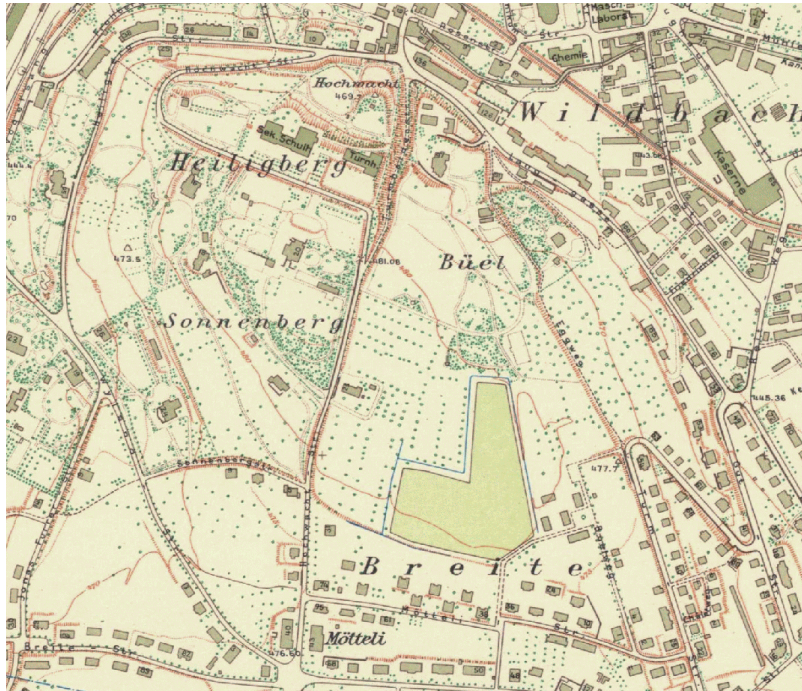


Abb. 26: Übersichtsplan von 1932; Quelle: Stadt Winterthur

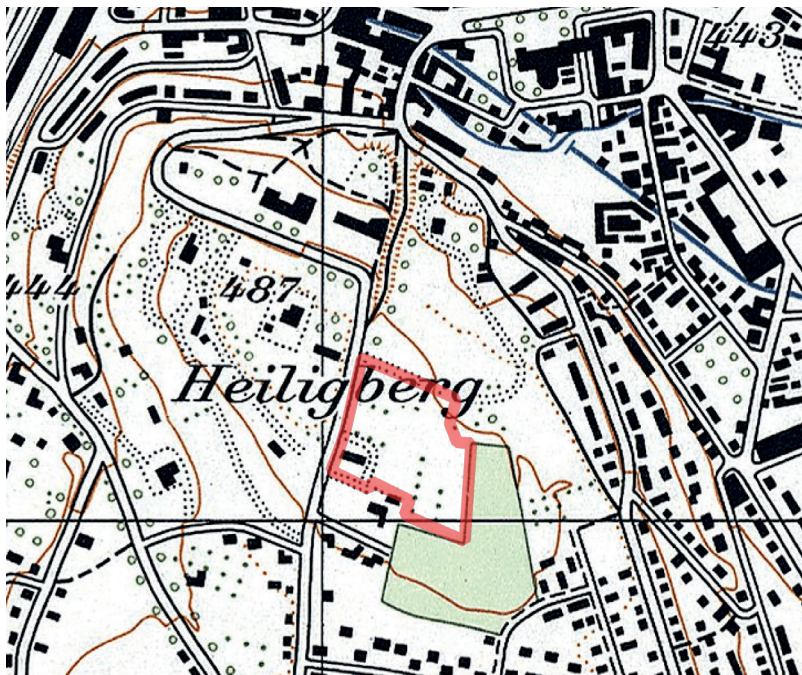


Abb. 27: Landeskarte von 1956–65; Quelle: Kanton Zürich