

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Ermächtigung zum Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 3/9600 (Areal Tägeldoos, Seen)

Antrag:

1. Dem Verkauf des Grundstückes Kat.-Nr. 3/9600 (Areal Tägeldoos, Seen) mit einer Fläche von 17'300 m² an die ASIG, Genossenschaft mit Sitz in Zürich, Dreispitz 21, 8050 Zürich (10/13 Miteigentum), und die GAIWO, Genossenschaft mit Sitz in Winterthur, Kirchplatz 5, 8400 Winterthur (3/13 Miteigentum), zum Preis von Fr. 500.00 pro m², total somit 8'650'000.00 Franken, wird zugestimmt.
2. Die erheblich erklärte Motion betreffend den Bau einer Muster-Wohnsiedlung (Nr. 90/003) wird damit als erledigt abgeschrieben.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Der Stadtrat will auf dem Areal Tägeldoos eine vorbildliche Gesamtüberbauung mit Familien- und Alterswohnungen sowie guter Umgebungsgestaltung realisieren lassen. Zu diesem Zweck soll das Grundstück zum Preis von Fr. 8'650'000.00 (Fr. 500.00/m²) an die beiden Genossenschaften ASIG (10/13) und GAIWO (3/13) im Miteigentum verkauft werden. Danach führen die Stadt und die beiden Käuferinnen gemeinsam einen Projektwettbewerb zur Überbauung des Kaufgrundstückes durch.

2. Liegenschaftenbeschreibung

Das Areal Tägeldoos (Grundstück Kat.-Nr. 9600) ist an der Wurmbühl- und Grundstrasse in Winterthur-Seen gelegen und umfasst 17'300 m² Wiese und Acker. Davon liegen 4'350 m² in der Wohnzone W3/2,6 und 12'950 m² in der Wohnzone W4/3,4. Das Grundstück ist voll erschlossen und für die Nutzungsberechnung steht die gesamte Grundstücksfläche zur Verfügung. Im Altlastenverdachtsflächenkataster ist es nicht aufgeführt.

Die Stadt hat die Liegenschaft im Jahr 1974 mit Genehmigung des Grossen Gemeinderates vom 17.6.1974 erworben. Im Kaufvertrag hat sich die Stadt gegenüber der Verkäuferin verpflichtet, *"nur gemeinnützige Bauten mit sozialem Charakter wie zum Beispiel ein Alters- oder Pflegeheim, Alterswohnungen oder Spitalbauten und dergleichen zu errichten bzw. errichten zu und betreiben zu lassen"* (Ziffer 3 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrages). Zur dinglichen Sicherung dieser vertraglichen Pflicht wurde eine Grunddienstbarkeit mit folgendem Wortlaut errichtet: *„Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft Kat. Nr. 9600 ist ge-*

genüber dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Kat. Nr. 9602 verpflichtet, auf der belasteten Liegenschaft ausser städtischen oder durch die Stadtgemeinde Winterthur subventionierten Bauten mit sozialem Charakter (wie z.B. Altersheim, Pflegeheim, Alterswohnungen, Spital usw., jedoch keine sozialen Wohnbauten im herkömmlichen Sinne für untere Einkommens-Kategorien) keine Gebäude zu erstellen.“ Die Dienstbarkeit ist im Grundbuch zu Lasten des Kaufobjektes und zu Gunsten der angrenzenden Liegenschaft Kat. Nr. 9602, Alters- und Pflegezentrum Landvogt-Waser-Strasse 55a und 55b, Seen, heute im Eigentum der GAIWO, eingetragen.

3. Zielvorstellungen der Stadt Winterthur für die Überbauung

Der Stadtrat will auf dem Areal Tägelmoo eine vorbildliche Gesamtüberbauung mit Familien- und Alterswohnungen im Sinne der im Grundbuch eingetragenen Baubeschränkungs-dienstbarkeit (vgl. Ziffer 2) realisieren. Da die Stadt nicht selber bauen will, suchte der Stadtrat für den Erwerb des Grundstücks und die Realisierung der Überbauung private Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Institutionen.

Das Departement Soziales hat die städtischen Bedürfnisse für das Areal Tägelmoo gestützt auf die Altersplanung 2010 und die neusten Erkenntnisse aus dem Konzept Betreutes Wohnen wie folgt definiert: Betreutes Wohnen soll älteren Menschen gleichzeitig Privatsphäre und selbständige Lebensführung wie auch Sicherheit im Bedarfsfall bieten. In Anlehnung an das Projekt 'Begleitung und Betreuung beim Wohnen' der GAIWO soll die Überbauung Tägelmoo folgendes Betreuungsangebot umfassen:

- Altersgerechte oder zumindest anpassbare Wohnungen
- Notrufanlage als Standardausrüstung
- Bewirtschaftung des Notrufes bei Bedarf
- Gemeinschaftsräume innen und aussen für Kontaktpflege, Aktivitäten etc.
- Ansprechperson, die verschiedene Rollen wahrnimmt
- Breites ambulantes Dienstleistungsangebot
- ev. Pflegewohnung, um den Wechsel in die stationäre Betreuung zu erleichtern.

Diese Nutzungen sollen auf dem Areal so disponiert werden, dass die Synergien zur benachbarten GAIWO-Überbauung genutzt werden können.

4. Verkaufsausschreibung

Am 2. April 2003 hat der Stadtrat die Verkaufsausschreibung für das Wohnbauareal Tägelmoo genehmigt. Die städtebauliche und architektonische Qualität der zu realisierenden Überbauung soll mit einem Architekturwettbewerb erreicht werden.

Die öffentliche Ausschreibung erfolgte am 9. April 2003: In einer ersten Runde wurden geeignete Wohnbaugenossenschaften oder andere gemeinnützige Institutionen als Kaufinteressenten und Kaufinteressentinnen gesucht, die Offerten für den Landpreis einzureichen hatten.

Am 25. Juni 2003 hat der Stadtrat von den eingereichten Angeboten Kenntnis genommen und als minimalen Landpreis Fr. 500.00/m² festgesetzt. Dieser Preis liegt unter dem mutmasslichen Marktwert für vergleichbare Objekte, weil grundbuchlich gesicherte Baubeschränkungen (ausschliesslicher Bau von Wohnungen mit einem sozialen Zweck im Sinne der eingangs erwähnten Dienstbarkeit sowie eine reduzierte Geschosshöhe gegenüber zonenkonformer W4-Lage) einzuhalten sind.

In der Folge beauftragte der Stadtrat das Departement Finanzen, mit den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften (GESEWO, ASIG, GAIWO) Verhandlungen aufzunehmen, mit dem Ziel, eine Trägerschaft zu bilden, die das Areal Tägelmoos gesamthaft übernimmt und die Überbauung realisiert. Die Gespräche führten schliesslich zu einem Zusammengehen der beiden Wohnbaugenossenschaften ASIG (mit Sitz in Zürich) und GAIWO (mit Sitz in Winterthur).

5. Verkauf an die Wohnbaugenossenschaften ASIG und GAIWO

Die Vertragsverhandlungen mit den beiden Käuferinnen haben zu folgenden Verkaufsmodalitäten geführt:

Der Verkaufspreis für die 17'300 m² beträgt Fr. 500.00/m², somit total Fr. 8'650'000.00. Der Kaufpreis wird, mit Ausnahme einer Anzahlung von Fr. 500'000.00 bei der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages, im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zur Zahlung fällig. Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für die auf dem Kaufobjekt zu realisierende Überbauung zu erfolgen.

Die Käuferinnen sind verpflichtet, innert zwölf Monaten seit Abschluss des Projektwettbewerbes ein Baugesuch auf der Grundlage des Siegerprojektes bei der zuständigen Behörde einzureichen und innerhalb der Geltungsdauer der Baubewilligung mit der Bauausführung zu beginnen.

Für den Fall, dass mit der Bauausführung nicht innert Frist begonnen werden sollte, steht der Stadt Winterthur ein Rückkaufsrecht zum heutigen Kaufpreis von Fr. 8'650'000.00 zu. Zur Verhinderung eines Verkaufs des Landes vor Baubeginn steht der Stadt ein limitiertes Vorkaufsrecht zum heutigen Kaufpreis von Fr. 8'650'000.00 zu. Beide Rechte sind für fünf Jahre ab Eigentumsübertragung vertraglich vereinbart – mit der Option auf Verlängerung – und werden für die gleiche Dauer im Grundbuch vorgemerkt. Zur Absicherung des Baus des Siegerprojektes ist neben dem Erfüllungsanspruch eine Konventionalstrafe im Betrag von einer Million Franken vereinbart.

Zwischen der Grundstrasse und der Wurmbühlstrasse soll ein öffentlicher Fussweg zu liegen kommen. Dieser ist im Grundbuch mit einer entsprechenden Personaldienstbarkeit (Fusswegrecht für die Öffentlichkeit) zu sichern.

6. Architekturwettbewerb

Zusätzlich zum Kaufvertrag wird mit den Käuferinnen eine Vereinbarung zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes abgeschlossen. Der Wettbewerb wird als Arbeitsgemeinschaft von ASIG/GAIWO gemeinsam mit der Stadt Winterthur durchgeführt und vollständig von den Käuferinnen finanziert. Er wird im selektiven Verfahren ausgeschrieben, wobei sieben bis zwölf Teilnehmende eingeladen werden, davon zwei junge Architekturteams. Das Beurteilungsgremium setzt sich aus sechs Fachpreisrichter/innen und fünf Sachpreisrichter/innen zusammen, welche von Verkäufer- und Käuferseite gemeinsam bestimmt worden sind. Präsident ist Walter Ramseyer, Architekt ETH/SIA/BSA (Zürich). Seitens der Stadt eingesetzte Sachpreisrichter/innen sind Stadtpräsident Ernst Wohlwend und Stadträtin Maja Ingold. Hinzu kommen nicht stimmberechtigte Experten und Expertinnen zur Beratung des Gremiums.

Den Wettbewerbsbedingungen liegen die „Zielvorstellungen der Stadt Winterthur“ (siehe vorn Ziffer 3) für die Gestaltung der Überbauung Tägelmoos zu Grunde.

7. Motion betreffend Bau einer städtischen Muster-Wohnsiedlung

Der Grosse Gemeinderat hat die Motion betreffend Bau einer städtischen Muster-Wohnsiedlung am 18. März 1991 erheblich erklärt (Nr. 90/003). Die Motion hat folgenden Wortlaut:

"Der Stadtrat wird eingeladen, dem Grossen Gemeinderat ein Kreditbegehren für die Planung und den Bau einer vorbildlichen städtischen Überbauung mit 100 bis 200 Wohneinheiten zu unterbreiten. Diese modellhafte Wohnanlage soll mindestens folgende Zielsetzungen erfüllen:

- preisgünstige Wohnungen*
- hohe Nutzungsflexibilität*
- angemessener Anteil an quartierbezogener Infrastruktur*
- vorbildliches ökologisches Konzept.*

Begründung:

Wenn der Wohnungsmarkt über längere Zeit hinweg nicht mehr funktioniert, kommt die öffentliche Hand nicht mehr darum herum, selbst als Bauherrin aufzutreten. Während Winterthur in dieser Beziehung sehr zurückhaltend ist, haben sich andere Gemeinden frühzeitig engagiert. Im Rahmen einer solchen Überbauung ergäbe sich für die Stadt Winterthur die Möglichkeit, ein zukunftsweisendes Modell zu realisieren, das sich auszeichnet durch eine hohe Nutzungsflexibilität. So sollen nicht nur die spezifischen Wünsche der Bewohner ohne grossen Aufwand befriedigt werden können, sondern auch die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein dem Wohnvolumen entsprechender Anteil älterer Menschen integriert werden kann. Die Überbauung soll weiter über einen bestimmten Anteil an Infrastruktur für das betreffende Quartier (z. B. Laden, Kindergarten, Spitex-Stützpunkt) verfügen. Dass dabei eine ökologisch optimale Lösung angestrebt wird und die Wohnungen möglichst preiswert sein sollen, versteht sich von selbst."

Der Stadtrat hat bereits in seinen Ausführungen zur Erheblicherklärung vom 30. Januar 1991 ausgeführt, dass für die Erfüllung der Motion drei Modelle denkbar sind, nämlich

1. Planung durch die Stadt, Realisierung durch Private
2. Planung und Realisierung durch die Stadt
3. Planung und Realisierung durch Private.

Bereits damals hat der Stadtrat die Planung und Realisierung durch Private favorisiert und ausgeführt, dass er keine eigene Wohnbautätigkeit anstrebe, hingegen die Abgabe von städtischem Bauland an Genossenschaften unterstütze. Entsprechende Zielsetzungen waren auch in den Legislaturziele des Stadtrates seit 1986 bis heute enthalten.

Mit dem vorliegenden Vorgehen, wird die Motion in grossen Teilen erfüllt, weshalb sie gleichzeitig mit der Ermächtigung zum Verkauf des Areals Tägelmoos als erledigt abgeschrieben werden soll.

Schlussbemerkungen

Auf dem Areal Tägelmoos sollen – entgegen den beiden anderen grossen Arealen Schenkelwiese Süd und Zelgli – Familien- und Alterswohnungen gebaut werden. Der Verkauf an zwei Genossenschaften ist ideal, um einerseits die auf dem Grundstück lastende Dienstbarkeit zu erfüllen und andererseits dem Bedarf nach Alterswohnungen in der Stadt Winterthur gerecht zu werden.

Indem für die Überbauung ein Architekturwettbewerb durchgeführt wird und die Käuferinnen verpflichtet sind, das Siegerprojekt zu realisieren, ist sichergestellt, dass eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Überbauung entstehen wird.

Das Parlament hat es mit seiner Zustimmung zu diesem Antrag in der Hand, diesen Teil des Stadtquartiers Seen zu beleben und damit für eine sinnvolle Nutzung des schon seit Jahren brach liegenden Areales zu sorgen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departementes Finanzen übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilage:

- Katasterplan

