
Medienmitteilung der Stadt Frauenfeld und der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur vom 17. Juni 2024

Richtungswechsel im Projekt «Generation Wohnen»

Das Projekt «Generation Wohnen» Burgerholz der Heimstätten-Genossenschaft Winterthur (HGW) wird nicht weitergeführt. Abklärungen haben ergeben, dass die Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum in der Zone für öffentliche Bauten nicht zonenkonform ist. Eine Umzonung wäre zwar denkbar, die Umsetzung von 100 Prozent preisgünstigem Wohnraum mit dem neu zu bezahlenden Landwert aber nicht möglich. Der preisgünstige Wohnraum soll weiterhin aktiv gefördert werden.

2018 hat die Stadt Frauenfeld gestützt auf das «Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum» mit der HGW auf der Parzelle 50440 an der Sonnenhofstrasse einen Baurechtsvertrag abgeschlossen. Basierend auf dieser Ausgangslage sollte auf der Parzelle das Projekt «Generation Wohnen» Burgerholz realisiert werden. Im Rahmen einer Zukunftskonferenz organisierte die HGW Workshops zur Klärung der Anforderungen der lokalen Bevölkerung und führte darauf abgestützt einen Architekturwettbewerb durch. Dennoch konnte es bis heute zu keiner Realisierung des Projekts kommen.

Nicht zonenkonform

Vor dem weiteren Bearbeitungsprozess mussten grundsätzliche Fragen geklärt werden. Die Klärungen betrafen die bei Abschluss des Baurechtsvertrages bestehenden Rechtsgrundlagen: Zum einen musste die Zonenkonformität des Wohnungsbaus in der aktuell vorhandenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überprüft werden. Dabei wurde festgestellt, dass eine Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum in einer öffentlichen Zone nicht konform ist und eine Umzonung in eine Wohnzone vorgenommen werden muss. Dies hat wesentlichen Einfluss auf den Bodenpreis, der im bestehenden Baurechtsvertrag als Grundlage für den Baurechtszins verwendet wurde.

Zum anderen wurde das «Reglement über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum» durchleuchtet und abgeklärt, ob im vorliegenden Projekt der Baurechtsvertrag oder ein Landverkauf vorteilhafter wäre. Beide Optionen sind gemäss dem Reglement grundsätzlich möglich, doch die Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung sind bei der Abgabe jeweils einzuhalten.

Abbruch des Projekts

Im Zuge der weiteren Verhandlungen bot die HGW der Stadt Frauenfeld an, das Grundstück zu einem über dem im Baurechtsvertrag festgehaltenen aber unter Marktwert liegenden Landpreis zu erwerben. Die im Projekt geplante Umsetzung von 100 Prozent preisgünstigem Wohnraum und der zusätzlichen Raumangebote, die in der Zukunftskonferenz ermittelt wurden, durch die HGW ist auf dem Grundstück wirtschaftlich nicht tragbar, wenn es zum Marktwert erworben werden muss. Obwohl im Vergleich zum damaligen Erwerbspreis für die Stadt noch ein Gewinn entstehen würde, müsste ein bedeutender Einnahmeverzicht ausgewiesen werden. Hinzu käme eine beträchtliche Mehrwertabgabe aus der Umzonung. Beide Parteien wollten nicht, dass das Projekt scheitert. Trotz guter Gespräche und beidseitiger Bemühungen konnte letztlich aber kein Konsens gefunden werden. Daraufhin einigten sich die Stadt und die HGW gemeinsam darauf,

das Projekt abzubrechen. Die bereits angefallenen Kosten für das Projekt in Höhe von 651'000 Franken (davon 400'000 Franken für die Wettbewerbsbeiträge) werden anteilmässig aufgeteilt. Die Stadt als Initiatorin des Reglements über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum und als aktive Begleiterin des durch AWIQ (Älter werden im Quartier) ausgelösten Projekts übernimmt rund 40 Prozent der Kosten (275'000 Franken).

Preisgünstiger Wohnraum weiterhin angestrebt

Der Stadtrat bedauert den Abbruch des Projekts, zieht aber bereits neue Möglichkeiten für preisgünstigen Wohnraum in Betracht. Da nun die Ausgangslage geklärt ist, soll die Umzonung der Parzelle 50440 zur Wohnzone erfolgen, um eine neue Lösung zu finden. Auch für die Parzelle 20013 am Wellhauserweg ist vorgesehen, ein Projekt mit einem Anteil an preisgünstigen Wohnraum anzusiedeln.

Medienkontakte:

Gamal Rasmy, Geschäftsführer Heimstätten-Genossenschaft Winterthur, 052 244 39 20

Robert Scherzinger, Leiter Amt für Hochbau und Stadtplanung, Stadt Frauenfeld, 052 724 52 26

Stadtpräsident Anders Stokholm, Vorsteher Departement für Finanzen und Zentrales, 052 724 52 14