

Stadt Winterthur  
Departement Bau und Mobilität  
Amt für Städtebau  
**Raumentwicklung**  
Pionierstrasse 7  
8403 Winterthur

Winterthur, 20. November 2023

## Stellungnahme zum kommunalen Richtplan Winterthur

Sehr geehrte Frau Stadträtin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Hauseigentümerverband Region Winterthur (HEV) vertritt die Interessen der Haus- und Wohneigentümer in der Stadt Winterthur und den umliegenden Gemeinden. Gerne nutzen wir die Möglichkeit und nehmen zum geplanten kommunalen Richtplan Stellung.

### Wachstum der Stadt Winterthur

Gemäss Richtplan soll die Stadt Winterthur bis 2040 um 15'000 Personen auf rund 135'000 Einwohner wachsen. Gleichzeitig sollen rund 30'000 neue Stellen geschaffen werden, so dass 2040 rund 105'000 Arbeitsplätze in Winterthur bestehen. Der Vergleich mit der bisherigen Entwicklung seit 2000 zeigt, dass die Einwohnerzahl stärker und die Arbeitsplätze weniger stark gewachsen sind als die Prognosen gemäss Richtplan. Weswegen die Einwohnerzahl weniger stark steigen und mehr Arbeitsplätze geschaffen werden sollen als in den vergangenen Jahren wird im Bericht zum Richtplan nicht schlüssig aufgezeigt. Damit besteht das Risiko, dass der Richtplan auf unrealistischen Annahmen basiert und die anfallenden Kosten nicht durch entsprechende Erträge finanziert werden. Es braucht eine nachvollziehbare Strategie, wie das bisherige Bevölkerungswachstum gebremst und mehr Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Verkauf  
Rechtsberatung  
Bewertung  
Vermietung

*Für mich und  
meine Liegenschaft*

Die Finanzierung der zukünftigen Ausgaben der Stadt Winterthur erfordern entsprechende Steuereinnahmen. Damit diese in ausreichender Höhe anfallen, braucht es aufgrund der geplanten Entwicklungen Steuereinnahmen bei den neu geschaffenen Arbeitsplätzen und ein hohes steuerbares Einkommen bei den Einwohnern. Aus diesem Grund müssen neue Arbeitsplätze von privaten Unternehmen und nicht von der öffentlichen Hand geschaffen werden.

Damit zusätzliche Einwohner mit einem hohen steuerbaren Einkommen nach Winterthur kommen, braucht es ein passendes Wohnungsangebot. Der HEV fordert, dass das Angebot an Wohneigentum und Mietwohnungen im gehobenen Segment aktiv gefördert wird.

## **Mobilität**

Bereits heute reichen die vorhandenen Strassen für das bestehende Verkehrsaufkommen nicht aus. Privatpersonen und Unternehmer stehen im Stau, wie und auch der öffentliche Verkehr. Mit dem geplanten Wachstum muss die Infrastruktur beim Verkehr zwingend ausgebaut werden.

In den nächsten Jahren wird sich der motorisierte Individualverkehr von Verbrennungsmotoren auf Elektroautos wandeln. Aus diesem Grund ist die im Richtplan geforderte Reduktion des motorisierten Individualverkehrs nicht notwendig, damit bis 2040 das Netto-Null-Ziel erreicht werden kann.

Eine gute Lösung ist den Autoverkehr so schnell wie möglich auf das Autobahnnetz zu führen, um die Innenstadt und das Breitequartier nicht zusätzlich mit Verkehr zu belasten. Aus diesem Grund fordert der HEV, dass das Projekt Heiligbergtunnel weiterverfolgt und realisiert wird.

## **Auf- und Umzonungen**

Für Auf- und Umzonungen hat die Stadt Winterthur den maximalen Mehrwertausgleich von 40 Prozent beschlossen. Im Kantonsrat wurde für Auf- und Umzonungen ein Rahmen von 0 bis 40 Prozent einvernehmlich beschlossen. Die in Winterthur beschlossenen 40 Prozent stellt somit die maximale Abgabe dar, welche Hauseigentümer für einen erhaltenen Mehrwert durch Auf- oder Umzonungen entrichten müssen. Die im Richtplan aufgeführte zusätzliche Zwangsmassnahme, dass bei Auf- und Umzonungen neben dem Mehrwertausgleich weitere Ausgleichsleistungen geleistet werden müssen, widerspricht dem im Kantonsrat ausgehandelten Kompromiss.

Der HEV lehnt entschieden ab, dass Hauseigentümer bei Auf- und Umzonungen 20 bis 50 Prozent preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum schaffen müssen.

## Wohneigentum

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Winterthur grosse Anstrengungen unternommen, damit der Anteil vom genossenschaftlichen Wohnungsbau erhöht wird, mit Darlehen und der Zurverfügungstellung von Bauland. Obwohl das Angebot beim Wohneigentum wesentlich tiefer ist als bei Mietwohnungen, wurde Wohneigentum in der Stadt Winterthur dagegen nicht gefördert.

Wohneigentum bietet sowohl den Eigentümern wie auch der Wohngemeinde viele Vorteile. Mit einem guten Angebot beim Wohneigentum wird das Wohnungsangebot in der Stadt Winterthur im gehobenen Segment erweitert, was zu einer positiven Durchmischung der Bevölkerungsstruktur führt und dank dem zusätzlichen Steuersubstrat die Finanzierung der weiteren Entwicklung von Winterthur ermöglicht.

Zur Steigerung der Steuerkraft und der guten Durchmischung der Winterthurer Bevölkerung fordert der HEV ausdrücklich, dass im Richtplan Gebiete definiert werden, die für gehobenes Wohnen und Wohneigentum ausgeschieden sind.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Eingabe.

Freundliche Grüsse

Handwritten signature of Martin Farner in blue ink.

Martin Farner  
Präsident

Handwritten signature of Matthias Baumberger in blue ink.

Matthias Baumberger  
Regionalvertreter Winterthur-Stadt

Handwritten signature of Ralph Bauert in blue ink.

Ralph Bauert  
Geschäftsführer