

abstimmung

Stadt Winterthur · Volksabstimmung 13. Februar 2011

Stadt Winterthur



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Gemäss § 9 der Gemeindeordnung der Stadt Winterthur unterbreiten wir Ihnen die nachstehende, vom Grosse Gemeinderat am 21. Juni 2010 behandelte Vorlage zur Abstimmung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihren Entscheid mit dem Stimmzettel abzugeben.

Winterthur, im Dezember 2010

Im Namen des Stadtrates:
Ernst Wohlwend, Stadtpräsident
Arthur Frauenfelder, Stadtschreiber

Kauf der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse

Die Stadt Winterthur will von der Fortuna Obertor AG die Liegenschaft Obertor 16–26/Stadthausstrasse 19/21 erwerben. Die Fortuna Obertor AG gehört je zur Hälfte der Stadt Winterthur und der Axa Versicherungen AG. Sie wird aufgelöst, weil sich die Axa aufgrund neuer schweizerischer Anlagerichtlinien zum Austritt aus der Gesellschaft gezwungen sieht.

Die Stadt hatte die Liegenschaft bei der Gründung der Fortuna Obertor AG in die Gesellschaft eingebracht und möchte sie nun wieder in ihr Alleineigentum übernehmen. Aus Sicht des Stadtrates und der Mehrheit des Stadtparlaments ist es im öffentlichen Interesse, dieses gut rentierende Anlageobjekt an strategischer Lage inmitten der Winterthurer Alt-

stadt zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt 24 Millionen Franken. In der Liegenschaft befinden sich heute Wohnungen, Läden und städtische Dienststellen. Die Büroflächen der Verwaltung können nach dem Bezug des Superblocks 2015 (Projekt «Fokus») neu genutzt werden.

Der Grosse Gemeinderat hat der Auflösung der Fortuna Obertor AG mit grosser Mehrheit zugestimmt. Dem Kauf der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse durch die Stadt Winterthur stimmte der Gemeinderat mit 33 zu 20 Stimmen ebenfalls zu. Gegen den Kauf der Liegenschaft wurde aber das Behördenreferendum ergriffen, weshalb er der Volksabstimmung zu unterbreiten ist.

Vorgeschichte

Die Stadt Winterthur hat in den 1950er-Jahren die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse zunächst gemietet und anschliessend erworben. Ein Bauprojekt sah vor, die Liegenschaft umfassend zu erneuern, um einerseits der städtischen Verwaltung moderne Büroräumlichkeiten zur Verfügung zu stellen und andererseits Altstadtwohnungen einzurichten. Angesichts der schlechten Finanzlage und anderer dringender Bauvorhaben war die Stadt aber nicht in der Lage, dieses Projekt selbst zu finanzieren. Aus diesem Grund hielt sie nach einem privaten Investor Ausschau und fand ihn in den Winterthurer Versicherungen.



Häuserzeile Obertor 16 (rechts) bis 32

Gründung der Fortuna Obertor AG

1978 wurde die Aktiengesellschaft Fortuna Obertor mit dem Zweck gegründet, die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse zu erwerben und zu sanieren. Die Winterthur Versicherungen und die Stadt beteiligten sich je zur Hälfte am Aktienkapital der Gesellschaft. Während die Stadt die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse in die Gesellschaft einbrachte, stellten die Winterthur Versicherungen das Kapital für die Sanierung zur Verfügung. Der Grosse Gemeinderat stimmte 1977 und die Stimmbevölkerung 1978 der hälftigen Beteiligung der Stadt Winterthur an der Fortuna Obertor AG zu.

Entsprechend dem Zweck der AG wurde die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse in der Folge umfassend saniert und an die Stadt sowie Private vermietet. In der Liegenschaft befinden sich heute Wohnungen, Ladengeschäfte sowie das Melde- und Zivilstandswesen, das Steueramt und die Informatikdienste der Stadt Winterthur.

Die Stadt Winterthur und die Axa Versicherungen AG sind auch heute noch zu je 50 Prozent an der Fortuna Obertor AG mit einem Aktienkapital von total 5 Millionen Franken beteiligt.

Neue Anlagevorschriften für Versicherungen

Am 1. Januar 2009 traten die neuen Anlagerichtlinien der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht Finma für Versicherungen in Kraft. Gemäss diesen können Beteiligungen an nicht börsenkotierten Immobiliengesellschaften mit einem Anteil bis 50 Prozent nicht mehr dem gebundenen Vermögen einer Versicherungsgesellschaft zugewiesen werden. Aufgrund dieser neuen Vorgaben ist die Beteiligung an der Fortuna Obertor AG für die Axa mit Nachteilen verbunden, weshalb sie sich gezwungen sieht, aus der Gesellschaft auszuschneiden. Der Verwaltungsrat der Fortuna Obertor AG und der Stadtrat von Winterthur haben deshalb nach Lösungen für die Zukunft der Gesellschaft gesucht.

Auflösung der Fortuna Obertor AG

Eine gleichwertige Nachfolge für die Axa zu finden, wurde als nicht erfolgversprechend und eine Fortführung der Gesellschaft durch die Stadt als Alleinaktionärin

als nicht sinnvoll erachtet. Deshalb kamen die beiden Aktionärinnen zum Schluss, die Gesellschaft aufzulösen und zu liquidieren. Da die Stadt die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse seinerzeit in die Fortuna Obertor AG eingebracht hatte, kamen die beiden Aktionärinnen zudem überein, diese wieder ins Alleineigentum der Stadt zu übertragen.

Um die Grundlagen der Liquidation verbindlich festzulegen, haben die beiden Aktionärinnen einen öffentlich beurkundeten Vertrag abgeschlossen. Darin wurden der Ablauf der Liquidation und die Konditionen, zu welchen die Stadt Winterthur die Liegenschaft übernehmen kann, geregelt. Als Übernahmepreis wurde der Schätzwert von 24 Millionen Franken vereinbart, der von der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner berechnet worden war.

Kauf der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse

Die Liegenschaft befindet sich an zentraler Lage in der Winterthurer Altstadt. Es liegt im öffentlichen Interesse, den städtischen Grundbesitz mit diesem gut rentierenden Anlageobjekt an strategischer Lage zu ergänzen. Damit kann ein wichtiger Beitrag für die Stadtentwicklung geleistet werden. Als Grundeigentümerin kann die Stadt den Mietermix und den Wohnanteil der Liegenschaft direkt gestalten und verfügt über Büroflächen, auf denen neue Unternehmungen angesiedelt werden können.

Die Renditeberechnungen der Fortuna Obertor AG weisen für die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse während der letzten fünf Jahre eine Nettorendite von

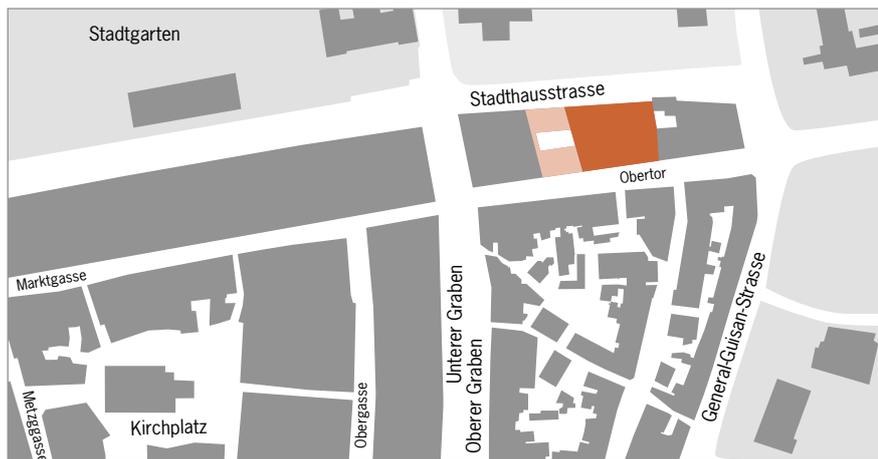
durchschnittlich 4,4% aus. Der Kauf dieser Liegenschaft ins städtische Finanzvermögen ist deshalb eine lukrative Wertanlage und trägt den Bestrebungen des Stadtrates Rechnung, den städtischen Immobilienbesitz mit rentablen Liegenschaften aufzuwerten.

Die Stadt belegt heute rund 47% der Mietfläche und ist damit Hauptmieterin der Liegenschaft (vgl. Tabelle Verteilung der Mietfläche). Hinzu kommt, dass die unmittelbar angrenzende Nachbarliegenschaft (Obertor 32/Stadthausstrasse 31) ebenfalls Eigentum der Stadt Winterthur ist (vgl. Situationsplan). Beide Gebäude sind baulich miteinander verbunden. Ein Zukauf der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse ist somit eine willkommene Ergänzung des städtischen Grundbesitzes in der Altstadt.

Mit dem Bezug des Superblocks auf dem Sulzerareal (Projekt «Fokus») werden nach heutiger Planung bis auf das Rechenzentrum der Informatikdienste alle städtischen Verwaltungsstellen im Jahr 2015 aus der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse ausziehen. Angesichts der guten Nachfrage nach Büro- und Wohnraum in der Altstadt kann erwartet werden, dass sich die frei werdenden Räumlichkeiten an dieser zentralen Lage innert nützlicher Frist wieder als Geschäftsräume vermieten lassen. Auch der Umbau eines Teils des Gebäudes zu modernen Altstadtwohnungen ist eine lukrative Option. Der Erwerb der Liegenschaft wird darum – selbst bei einem vorübergehenden Leerstand – langfristig als sinnvoll erachtet. Hinzu kommt, dass das Rechenzentrum der Stadt bis auf Weiteres in der Obertor-

Verteilung der Mietfläche

Objekt	Gesamtfläche m ²	Drittmierer m ²	Mieterin Stadt m ²
Gewerberaum	743	743	0
Wohnung	2353	2252	101
Laden	361	361	0
Lageraum	143	63	80
Bastelraum	129	129	0
Büroraum	2818	0	2818
Rechenzentrum	179	0	179
Total	6726	3548	3178
Prozent	100	52,75	47,25



■ Liegenschaft Obertor 16–26/Stadthausstrasse 19/21
■ Liegenschaft Obertor 32/Stadthausstrasse 31 (bereits Eigentum der Stadt Winterthur)

liegenschaft belassen wird. Da es sich dabei hinsichtlich der Sicherheit um eine sensible Verwaltungseinheit handelt, ist es von Vorteil, wenn die Stadt als Eigentümerin über die künftige Mieterschaft der frei werdenden Räumlichkeiten bestimmen kann.

Die Firma Wüest & Partner hat die Liegenschaft im Mai 2008 mit einem Schätzwert von 24,2 Millionen Franken bewertet. In diesem Betrag ist der von einem Winterthurer Architekturbüro errechnete Sanierungsbedarf der nächsten Jahre mit Kosten von rund 5 Millionen Franken berücksichtigt. Die Stadt kann die Liegenschaft zum Preis von 24 Millionen Franken und somit leicht unter dem offiziellen und von beiden Aktionärinnen anerkannten Schätzwert erwerben.

Da die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse zu Anlagezwecken erworben wird, soll der Kauf ins Finanzvermögen der Stadt erfolgen. (Im Finanzvermögen befinden sich jene Liegenschaften, die nicht von der Verwaltung für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt werden, sondern als Wertanlage gekauft wurden.) Das bedeutet, dass der Erwerb der Liegenschaft keine Abschreibungen nach sich zieht und die städtische Rechnung somit nicht belastet. Dementsprechend steht der Kauf der Liegenschaft auch nicht in Konkurrenz zu den geplanten Investitionen ins Verwaltungsvermögen. (Im Verwaltungsvermögen befinden sich Liegenschaften, die von der Verwaltung selbst genutzt werden, wie zum Beispiel Schulhäuser und Alterszentren.)

Der Kaufpreis fliesst in die Liquidationsmasse der Fortuna Obertor AG. Der Liquidator rechnet mit einem Liquidationserlös von rund 13 Millionen Franken, welcher nach Abschluss der Liquidation je zur Hälfte an die beiden Aktionärinnen Stadt und Axa verteilt wird. Für die Stadt resultiert somit aus der Liquidation der Fortuna Obertor AG nach Abzug des Aktienwertes von 2,5 Millionen Franken ein Nettoertrag von voraussichtlich rund 4 Millionen Franken. Das bedeutet, dass der Liegenschaftenerwerb die Stadt netto rund 20 Millionen Franken kosten dürfte.

Behandlung im Grossen Gemeinderat

Der Grosse Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. Juni 2010 der Liquidation der Fortuna Obertor AG mit grosser Mehrheit und dem Erwerb Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse ins Finanzvermögen der Stadt Winterthur mit 33 zu 20 Stimmen zugestimmt.

Die Mehrheit des Gemeinderates befürwortete, dass sich die Stadt an strategisch wichtigen Orten Liegenschaften sichern will. Die Stadt solle die Liegenschaft wieder übernehmen, die sie bei der Gründung der Fortuna Obertor AG eingebracht hatte. Das Objekt verspreche eine gute Rendite, und das Raumangebot in der Altstadt werde auch künftig knapp sein. Auch nach der Konzentration der Stadtverwaltung im Superblock und dem Auszug der Verwaltungsstellen aus der Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse entstünden keine Probleme, die Liegenschaft zu vermieten.

Die Minderheit des Gemeinderates machte geltend, es fehle ein Konzept für die Nutzung des Gebäudes nach dem Auszug der Verwaltung und es bestehe das Risiko, dass die Liegenschaft leer stehen werde. Die Situation auf dem Liegenschaftensmarkt werde sich in Zukunft verschlechtern und die Nachfrage nach Büroräumen sei schwach. Die Liegenschaft sei deshalb kein gutes Anlageobjekt. Im Weiteren wurde vorgebracht, die Stadt solle sich nicht als Immobilienkäuferin betätigen. Zudem könne sich die Stadt die Investition nicht leisten und der Sanierungsbedarf sei grösser als von der Stadt eingeplant.

Der Beschluss, die Fortuna Obertor AG aufzulösen, blieb im Grosse Gemeinderat unbestritten. Gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderates, den Stadtrat zum Kauf der Liegenschaft zu ermächtigen, wurde hingegen das Behördenreferendum ergriffen, weshalb dieser Entscheid der Volksabstimmung vorgelegt werden muss.

Die weiteren Schritte

Am 8. Juli 2010 hat die Generalversammlung der Fortuna Obertor AG die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft beschlossen und den Liquidator eingesetzt, welcher die Liquidation durchführen wird. Die Liquidation der Gesellschaft kann erst abgeschlossen werden, wenn entschieden ist, wer die Liegenschaft Obertor/Stadthausstrasse aus der Liquidationsmasse übernimmt. Sollten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einem Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt nicht zustimmen, stehen folgende zwei Möglichkeiten offen: Entweder übernimmt die Axa die Liegenschaft aus der Liquidation oder sie wird zum Verkauf ausgeschrieben.

Antrag

Der Stadtrat wird ermächtigt, die Liegenschaft Kat.-Nr. 1/7792, Obertor/Stadthausstrasse, 8400 Winterthur, zum Preis von 24 Millionen Franken ins Finanzvermögen zu erwerben.

Wann und wo abstimmen?

Stimmabgabe an der Urne

	Samstag	Sonntag
Hauptbahnhof für Stimmende der ganzen Stadt	12. Februar 10.00–18.00	13. Februar

Winterthur-Stadt, Wahlkreis 1

Stadthaus		10.00–12.00
Schulhäuser Neuwiesen und Tössfeld		10.30–11.30

E-Voting im Kreis Winterthur-Stadt:
Die elektronische Urne für die
Stimmabgabe via Internet ist nur
bis Samstag 12.00 Uhr geöffnet!

Oberwinterthur, Wahlkreis 2

Schulhaus Ausserdorf		10.00–12.00
Kindergarten Guggenbühl		10.00–11.30
Schulhaus Hegi		10.30–12.00
Schulhäuser Talacker, Reutlingen und Stadel sowie Stimmlokal Ricketwil		10.30–11.30

Seen, Wahlkreis 3

Kirchgemeindehaus Kanzleistrasse		10.00–12.00
Schulhäuser Tägemoos, Sennhof, Iberg und Eidberg sowie Stimmlokale Gotzenwil und Oberseen		10.30–11.30

Töss, Wahlkreis 4

Kirchgemeindehaus Stationsstrasse		10.00–12.00
Freizeitanlage Dätttau		10.30–11.30

Veltheim, Wahlkreis 5

Schulhaus Löwenstrasse		10.00–12.00
Schulhaus Schachen		10.30–11.30

Wülflingen, Wahlkreis 6

Schulhaus an der Eulach		10.00–12.00
Schulhäuser Langwiesen und Neuburg		10.30–11.30

Mattenbach, Wahlkreis 7

Schulhaus Gutschick		10.00–12.00
Schulhaus Schönengrund		10.30–11.30

Briefliche Stimmabgabe

Für die briefliche Stimmabgabe sind die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis zu beachten. Das Kuvert ist rechtzeitig zu retournieren, damit es spätestens am Samstag vor dem Urnengang um 12.00 Uhr beim Stimmregister eintrifft.

Vorzeitige Stimmabgabe

In der Woche vor dem Abstimmungstag können Stimmberechtigte ihre Stimmzettel bei der Einwohnerkontrolle, Stadthausstrasse 21, 2. Stock, wie folgt vorzeitig abgeben:

Donnerstag 8.00 bis 18.30 Uhr
Freitag 8.00 bis 16.00 Uhr

(Stellvertretung erlaubt, beachten Sie dazu die Angaben auf dem Stimmrechtsausweis.)

Auskünfte

Stimmberechtigte, deren Abstimmungsunterlagen unvollständig sind, können sich an Telefon 052 267 57 53 wenden (Stimmregister).

Die Abstimmungsergebnisse werden am Sonntag, 13. Februar 2011, im Internet veröffentlicht.
www.stadt.winterthur.ch

Stadt Winterthur 