



Protokollauszug vom

07.07.2021

Departement Bau / Amt für Städtebau:

Areal Obertor: Öffentlicher Gestaltungsplan «Areal Obertor», Genehmigung, Auftrag zur öffentlichen Planaufgabe sowie weitere Planungsschritte der Teilbereiche

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.21.524-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Bericht über das Workshop-Verfahren sowie der öffentliche Gestaltungsplan «Obertor» gemäss Beilagen werden genehmigt.
2. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, gestützt auf § 7 PBG das öffentliche Planaufgabeverfahren für den Gestaltungsplan «Areal Obertor» durchzuführen sowie die Vorprüfung durch die Baudirektion einzuholen.
3. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird bezüglich des Gestaltungsplans «Areal Obertor» beauftragt, den Stadtrat über das Einwendungsverfahren sowie die Vorprüfung des Kantons zu informieren und eine Vorlage an den Grossen Gemeinderat auszuarbeiten.
4. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien die notwendigen Nutzungskonzepte und erforderlichen Ausbaustandards der freiwerdenden Liegenschaften (Obertor 11, 13, 15, 17 17a und Badgasse 6) zu definieren und die hierfür geeigneten Entwicklungsverfahren, Projektorganisationen und Projektierungskosten zu bestimmen und durch den Stadtrat genehmigen zu lassen. Die folgenden drei Planungsschritte werden genehmigt:
 - 4.1 Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien für die Liegenschaften Obertor 11, 13 und 17 ein zweistufiges Verfahren zur Wahl eines Planungsbüros durchzuführen.

4.2 Das Departement Bau, Amt für Städtebau wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien für die Hofliegenschaften Obertor 15 und 17a mittels einer offenen Ausschreibung eine externe Trägerschaft und Nutzungskonzepte (öffentliche Gewerbe- und innovative Wohnnutzung) zu bestimmen und durch den Stadtrat genehmigen zu lassen.

Rahmenbedingungen des Baurechtsvertrags gemäss Beilage: Vertragsdauer 100 Jahre, Baurechtszins 12 188 Franken p.a., Abgabe Bestandesliegenschaften zu 0.00 Franken, Heimfall zum dannzumaligen Verkehrswert. Der Baurechtsvertrag ist nach Bedarf zugunsten der Zielerreichung des Gestaltungsplans nochmals hinsichtlich den Konditionen anzupassen. Vor Unterzeichnung wird der endgültige Vertrag dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

4.3 Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Städtebau auf der Basis der Machbarkeitsstudie Badgasse 6 zwecks Entwicklung eines Wellnessangebots eine externe Trägerschaft aus dem Bereich der Wellness/Bäderwelt zu suchen und mit dieser einen Baurechtsvertrag abzuschliessen und durch den Stadtrat genehmigen zu lassen.

Rahmenbedingungen des Baurechtsvertrags gemäss Beilage: Vertragsdauer 60 Jahre (Verlängerungsoption zweimal zehn Jahre), Baurechtszins von 52 875 Franken p.a., Abgabe Bestandesliegenschaft zu 0.00 Franken, Heimfall zu 0.00 Franken. Der Baurechtsvertrag ist nach Bedarf zugunsten der Zielerreichung des Gestaltungsplans nochmals hinsichtlich den Konditionen anzupassen. Vor Unterzeichnung wird der endgültige Vertrag dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt.

4.4 Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien unter Beizug von Stadtgrün, ein Projekt für die Aufwertung des Hofraums auszuarbeiten.

5. Nach dem Wegzug der Polizei ins POM (ab Ende 2022 bis Mitte 2023) werden die Liegenschaften bis zum Zeitpunkt ihrer definitiven Bestimmung zwischengenutzt.

6. Das Departement Bau, Amt für Städtebau, wird beauftragt, die Interessensgruppen des Workshop-Verfahrens über diesen Beschluss vor der öffentlichen Auflage gemäss Ziffer 2 zu informieren.

7. Die Medienmitteilung wird gemäss Beilage genehmigt.

8. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung; Departement Finanzen, Finanzamt, Bereich Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Baupolizeiamt; Departement Sicherheit und Umwelt, Stadtpolizei, Departement Schule und Sport; Departement Soziales; Departement Technische Betriebe, Stadtwerk, Stadtgrün.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Simon', is written over a light blue horizontal line.

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das rund 6 500 m² umfassende «Areal Obertor» in der Altstadt von Winterthur setzt sich aus den «Fortuna Liegenschaften» zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den heute durch die Stadtpolizei genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen. Im südlichen Bereich wurden neben den städtischen Liegenschaften auch Teile von privaten Parzellen mit in ein Workshop-Verfahren für die künftigen Nutzungen einbezogen.

Im Jahr 2013 startete die Stadt Winterthur die Testplanung «Obertor Plus», welche das Potenzial der Fortunalienschaften sowie der gegenwärtig durch die Stadtpolizei genutzten Liegenschaften aufzeigte. Die Testplanung gab Aufschluss über die innerstädtischen Entwicklungsmöglichkeiten und Optimierungspotenziale. Folgende konkrete Nutzungsvorstellungen resultierten aus der Testplanung und sollten weiterverfolgt werden:

- Hammam- / Wellnessnutzung in der Badgasse 6
- Publikumsorientierte Nutzung, zum Beispiel Boutique Hotel mit Gastronomiebetrieb
- Erhalt Innenhof als relativ ruhiger Hofbereich (Ausnahme Aussenbereich Gastronomiebetrieb)
- Öffentliche Wegverbindung vom Obertor in die Badgasse über den Hofbereich

Die vertiefte Markt- und Potenzialanalyse der Machbarkeitsstudie von 2018 kommt zum Schluss, dass ein 50+ Hotelbetrieb auch in Kombination mit einer Bad- und Spa-Nutzung auf dem heutigen Stadtpolizei-Areal wirtschaftlich nicht tragbar ist. Die wesentlichen Gründe dafür sind die konkreteren Anlagekosten für die Umnutzung der bestehenden Gebäude in einen Hotelbetrieb, die unverhältnismässig hoch gegenüber dem voraussichtlichen relativen Ertrag stehen. Zudem sind bauliche Eingriffe in die bestehende Bausubstanz und mögliche Erweiterungen infolge der denkmalpflegerischen Anliegen und archäologischen Vorgaben eingeschränkt.

Der reine Bad- und Spa-Betrieb in der ehemaligen Bädemoschee hingegen wäre als eigenständiges Objekt wirtschaftlich tragbar und könnte als USP für die Stadt Winterthur und den angrenzenden Betrieben positiv genutzt werden.

In der Zwischenzeit ist mit der Umnutzung der Fortuna-Liegenschaften die erste Etappe von «ObertorPlus» erfolgreich umgesetzt: Mit Studentenwohnungen und mit dem Einzug der Migros

als Publikumsmagneten (Obertor 32) konnte eine Belebung der oberen Altstadt und eine bessere Anbindung an die untere Altstadt erreicht werden. Zahlreiche Räumlichkeiten an der Stadthausstrasse sind für mehrere Jahre an die Kantonsschulen von Winterthur vermietet. Die Schülerinnen und Schüler tragen tagsüber wesentlich zur Belebung des Obertors bei.

Im April 2018 reichte die IG Obertor mit mehreren anderen Akteuren gemeinsam die kommunale Volksinitiative «Obertor: Boden behalten – Winterthur gestalten» ein. Die Volksinitiative verlangte zusammengefasst, dass das durch den Wegzug der Stadtpolizei freiwerdende Obertor-Areal in städtischem Eigentum bliebe und einer gemischten Nutzung zugeführt würde, welches dem Prinzip der Gemeinnützigkeit verpflichtet wäre. Der Gegenvorschlag des Stadtrats nahm Elemente der Initiative auf, sah jedoch keine generelle Verpflichtung auf Gemeinnützigkeit vor. Der Grosse Gemeinderat formulierte am 15. April 2019 einen Gegenvorschlag zum Entwurf des Stadtrats, welcher insbesondere vorsah, dass ein öffentlicher Gestaltungsplan für das Areal zu erarbeiten sei. Die Volksinitiative wurde am 14. August 2019 zugunsten des Vorschlags des Grossen Gemeinderats zurückgezogen.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden nun die politischen Forderungen erfüllt und gleichzeitig können die konkreten Entwicklungsschritte für die frei werdenden Liegenschaften angestossen werden.

2. Kooperatives Verfahren

Um eine sorgfältig erarbeitete und breite Basis für die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans zu entwickeln, welche langfristig eine qualitativ hochwertige, räumlich verbesserte Situation ermöglicht, wurde 2019/20 ein weiteres kooperatives Verfahren im Rahmen von Workshops durchgeführt. Es nahmen Vertretungen der Stadtverwaltung, der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen und des Grossen Gemeinderates sowie Interessensvertretungen aus der Altstadt und aus dem Kreis der Initianten und Initiantinnen teil. (Beilage: Begleitung Entwicklung Areal Obertor, Dokumentation Workshops) Im Hinblick auf den weiteren Prozess sollten auch die Chancen des Areals und die Vorteile einer Neugestaltung des Hofraums und dessen Nutzung für die Öffentlichkeit und die Anwohnenden aufgezeigt werden.

Neue Ideen oder Visionen seitens der Teilnehmenden wurden nicht formuliert. Eine offene Entwicklung des Areals auch für die Zukunft wurde gewünscht. Es soll dementsprechend keine zu

starke Vorwegnahme von möglichen Entwicklungen erfolgen. Positiv gewürdigt wurde, dass der Gestaltungsplan letztlich sehr offen formuliert ist.

3. Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan umfasst die städtischen Parzellen ST7561, ST7563, ST7660, ST7731, ST9437, ST9929, ST10053 sowie die jeweils angebundenen Aussenflächen der privaten Parzellen ST 7474, ST7733, ST 7799, ST7493 und ST7934 mit einer Fläche von 6 322 m².



Die Grundsätze der Testplanung «ObertorPlus» sowie des Grossen Gemeinderats bezüglich des Eigentumsverbleib und der Kostenmiete (Gegenvorschlag) bildeten die Basis des Gestaltungsplans. Inhaltlich ist der Entwurf des Gestaltungsplans offen formuliert. Der Gestaltungsplan «Areal Obertor» schafft die Voraussetzung für einen hochwertigen, durchgängigen und attraktiven öffentlichen Freiraum zwischen Obertor und Badgasse. Er sichert die öffentliche Zugänglichkeit und Durchlässigkeit für die Bevölkerung zwischen Altstadt und Stadthausanlage. Mit dem festgesetzten Anteil an Kostenmiete (1/3) wird kostengünstiger Wohn- und Gewerberaum für eine gemischte Nutzung in der Kernstadt von Winterthur gewährleistet. Zur Sicherstellung der erforderlichen städtebaulichen guten Einordnung richten sich die möglichen Baueingriffe nach den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für die Kernzone sowie nach den denkmalpflegerischen Vorgaben (ISOS-A-Schutzgebiet).

Ziel ist es, den Gestaltungsplan im 4. Quartal 2021 durch den Gemeinderat festsetzen zu lassen, so dass mit der abschliessenden Genehmigung der kantonalen Baudirektion Ende 2022 gerechnet werden kann. Der öffentliche Gestaltungsplan wird gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (Einwendungsverfahren) öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wird der Kanton zur Vorprüfung eingeladen.

4. Nächste konkrete Entwicklungsschritte «Areal Obertor»

Im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Areal Obertor» befinden sich zwischen dem Obertor und der Badgasse drei Planungsvorhaben für die Liegenschaften sowie die Aufwertung des Hofraumes, welche nun folgendermassen entwickelt werden sollen:

Obertor 11, 13 und 17 • Planerwahlverfahren Hofgebäude Obertor 15 und 17a • Umbau des Bestandes • Bauträgerschafts – Wettbewerb (für Nutzungskonzept und Trägerschaft) • Verfahren vergleichbar mit Halle 53 Badgasse 6 • Baurechtsvertrag	
--	--

Obertor 11, 13 und 17 / Hofgebäude Obertor 15 und 17a / Badgasse 6 (Badewannenmoschee)

4.1 Teilprojekt Obertor 11, 13 und 17

Für die Nutzung der Liegenschaften Obertor 11/13 und das kantonale Inventarobjekt Obertor 17 gibt es keinen grossen Spielraum. Die Liegenschaften verbleiben weiterhin im Portfolio der Stadt. Für eine rasche Weiternutzung nach Auszug Polizei kann die weitere Planung direkt angegangen werden. Das Amt für Städtebau schreibt ein Planerwahlverfahren aus, um ein geeignetes Planungsbüro für die Projektierung zu finden. Die Immobilien stellen die nötigen Kredite für das Planerwahlverfahren von Fr. 30 000 und den Projektierungskredit frei.

Bauherrschaft:	Stadt Winterthur / Immobilien
Rahmenbedingungen DP:	ISOS A, Struktur- und Substanzerhaltung
- Obertor 11 und 13	Städtische Denkmalpflege (geschützte Gassenfassade)

- Obertor 17 (Haus zum Adler)	Kantonale Denkmalpflege
Angestrebte Nutzung:	
- Obertor 11 und 13	EG Laden, OG Wohnen (Kostenmiete)
- Obertor 17	Büronutzung (Marktmiete)
nächste Schritte:	Planerwahlverfahren (zweistufig, offen selektiv) 1. Stufe: offen, Referenzen, Honorarofferte 2. Stufe: entschädigte Gestaltungsaufgabe (4 x Fr. 5'000.-)
Zeithorizont:	nach Auszug Stadtpolizei 2022 ca. 15 Monate Zwischennutzung

4.2 Teilprojekt Hofgebäude Obertor 15 und 17a

Die Hofliegenschaften Obertor 15 und 17a bieten das Potenzial für eine innovative Wohn-Gewerbe-Mischnutzung, die auch den Hofraum aktiviert. Die Liegenschaft soll im Baurecht einer privaten Trägerschaft abgegeben werden. Das Amt für Städtebau erhält den Auftrag, in Zusammenarbeit mit den Immobilien in einem geeigneten Verfahren eine offene Ausschreibung zur Findung von Nutzungskonzept und Trägerschaft zu organisieren. Die Definition der Beurteilungskriterien und des Beurteilungsgremiums obliegt dem Amt für Städtebau. Der Entscheid wird dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Der Rückbau der bestehenden Tankanlage erfolgt zulasten der Stadt. Es ist mit Kosten von ca. Fr. 100 000 zu rechnen, sofern keine grössere Kontamination im Erdreich vorliegt.

Bauherrschaft:	Baurechtsvertrag Stadt Winterthur – Private Trägerschaft
Rahmenbedingungen DP:	ISOS A, Struktur- und Substanzerhaltung
- Obertor 15 und 17a	Städtische Denkmalpflege > Profilerhaltung Hofraum (definitive Aussage nur mit Projekt)
Angestrebte Nutzung:	Wohn- und Gewerbenutzung
- Erdgeschoss:	potentiell öffentliche Nutzung (Aktivierung Hofraum)
- Obergeschosse:	innovative Nutzung (neue Wohnkonzepte)
nächste Schritte:	Offene Ausschreibung für Trägerschaft und Nutzungskonzept
Zeithorizont:	nach Auszug Stadtpolizei 2022 > 15 Monate Zwischennutzung

4.3 Teilprojekt Badgasse 6 (Badewannenmoschee)

Für die Liegenschaft Badgasse 6 im kantonalen Inventar der Schutzobjekte wird eine Wellnessnutzung angestrebt. Die Liegenschaft soll im Baurecht an eine private Trägerschaft aus Betreiberin und Investorin abgegeben werden. Der Baurechtsvertrag wird unter folgenden Rahmenbedingungen ausgeschrieben:

- Baurechtsdauer: 60 + optionale Verlängerung zweimal zehn Jahre
- Baurechtszins: Fr. 52 875 p.a., Zinssatz derzeit 1.25 %

- Abgabe Bestandesliegenschaften zu Fr. 0.00, die Übertragung dieses Gebäudes an die Baurechtsberechtigte erfolgt entschädigungslos. Basiswert für Baurechtszinsberechnung 4 230 000 Franken
- Heimfall zu 0.00 Franken

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten keine Entschädigung zu leisten. Sind die Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts für die Grundeigentümerin praktisch wertlos, so ist die Baurechtsberechtigte auf Verlangen der Grundeigentümerin verpflichtet, die getätigten Einbauten, Technik, etc., auf eigene Kosten bis auf den Rohbau Bad zu beseitigen und den früheren Zustand wiederherzustellen.

Der Bereich Immobilien wird beauftragt, über eine öffentliche Ausschreibung potenzielle Trägerschaften zu finden. Die bisherigen Interessenten sollen direkt angefragt werden. Der Bereich Immobilien wird ermächtigt, mit den Interessenten Vertragsverhandlungen zu führen. Der definitive Vertrag ist dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

Falls sich keine Interessenten für eine Wellnessnutzung finden lassen, verbleibt die Liegenschaft weiterhin im Eigentum der Stadt und wird als Gewerberaum vermietet. Dazu wird voraussichtlich nach der Zwischennutzung eine Sanierung nötig werden.

Bauherrschaft:	Baurechtsvertrag Stadt Winterthur – Private Trägerschaft
Rahmenbedingungen DP:	ISOS A, Profilerhaltung Hofraum
Kantonale Denkmalpflege	hauptsächlich Fassaden, def. Einschätzung aufgrund konkretem Projekt)
Angestrebte Nutzung:	Wellnessnutzung, allenfalls Gewerbe, Gesundheitszentrum
Baurechtszins	gem. Vertragsentwurf
nächste Schritte:	öffentliche Ausschreibung: Bertreiber und Investor (dir. Anschreiben)
Zeithorizont:	nach Auszug Stadtpolizei 2022 > 15 Monate Zwischennutzung

4.4 Teilprojekt Innenhof

Der Innenhof soll gemäss Auftrag aus der Initiative öffentlich zugänglich werden. Der Hofraum verbleibt in Besitz und Verantwortung bei den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Hofbereich im Eigentum der Stadt wird nicht weiter unterteilt und den einzelnen Liegenschaften zugeteilt, sondern als Einheit gestaltet und verwaltet. Der Gestaltungsplan definiert die Öffnung und qualitative Anforderungen auch hinsichtlich Begrünung. Im Rahmen der Projektierungen für die Liegenschaften wird die künftige Gestaltung konkretisiert. Das Amt für Städtebau erarbeitet

Das Interesse der Öffentlichkeit an der weiteren Entwicklung des Obertors ist gross und verschiedene Anspruchsgruppen haben unterschiedliche Interessen. Entsprechend hohe Bedeutung ist der Kommunikation beizumessen. Es soll breit kommuniziert werden, d.h. auch an die bisher nicht

involvierte Bevölkerung gerichtet. Die Information über das Vorhaben soll zu geeigneten Zeitpunkten stattfinden und transparent sein. Mit diesem Bekenntnis und der Aufnahme dieses zusätzlichen Punktes in den Gegenvorschlag will der Stadtrat der Bedeutung des Obertors und dem öffentlichen Interesse bewusst noch stärker Rechnung tragen.

Konkret werden in einem ersten Schritt nach dem Stadtratsentscheid zeitnah die Information an die Teilnehmenden des Workshops erfolgen. Danach wird mit einer Medienmitteilung zur Veröffentlichung des Beschlusses und der Begründung und der Publikation des Einwendungsverfahrens die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung informiert.

7. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der Information an die Teilnehmenden des Workshops zusammen mit der Publikation der öffentlichen Auflage des öffentlichen Gestaltungsplans «Areal Obertor» veröffentlicht.

Beilagen (öffentlich):

1. Bericht des Workshop-Verfahrens, Planzeit GmbH, 2.12.2020
2. Öffentlicher Gestaltungsplan «Areal Obertor», Vorschriften vom 23. Mai 2021
3. Öffentlicher Gestaltungsplan «Areal Obertor», Situationsplan im Massstab 1:500 vom 23. Mai 2021
4. Öffentlicher Gestaltungsplan «Areal Obertor», Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG vom 30. Juni 2021
5. Entwurf Baurechtsvertrag Badgasse 6
6. Entwurf Baurechtsvertrag Obertor 15 / 17a
7. Medienmitteilung