

Protokollauszug vom

07.05.2025

Departement Finanzen / Immobilien:

Baurecht zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. ST10235, Obertor 15 und 17a, Winterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2025/16

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo), Emil-Krebs-Gasse 10, 8400 Winterthur, gemäss Beilage 3 wird genehmigt.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag gemäss Beilage 3 öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen.
3. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrags – ohne Ziffer 2 der Begründung – veröffentlicht.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Steueramt/Grundsteuern; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung; Notariat und Grundbuchamt Winterthur-Altstadt, Postfach 2146, 8401 Winterthur (im Dispositiv mit Originalunterschrift).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Das rund 6'500 m² umfassende "Areal Obertor" setzt sich aus den "Fortuna-Liegenschaften" zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den ehemals von der Stadtpolizei genutzten Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen. Die Umnutzung der „Fortuna-Liegenschaften“ wurde bereits erfolgreich umgesetzt. Für die Umnutzung der nach dem Auszug der Stadtpolizei frei gewordenen Liegenschaften beauftragte der Stadtrat das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, in Zusammenarbeit mit dem Bereich Immobilien die weiteren Planungsschritte in die Wege zu leiten (SR.21.524-1 vom 7. Juli 2021).

Nachdem die Stadtpolizei Winterthur ihren Standort am Obertor verlassen hatte, wurden die freigewordenen Liegenschaften Obertor 11/13/17 und Obertor 15/17a für eine Zwischennutzung ab 1. Januar 2023 bis ca. Mitte 2024 der Kantonspolizei Zürich und der Staatsanwaltschaft des Kantons Zürich übergeben. Die Liegenschaften dienen nunmehr nicht mehr der unmittelbaren öffentlichen Aufgabenerfüllung im Sinne von § 121 Abs. 4 Gemeindegesetz (GG), weshalb sie mit Beschluss des Stadtrats vom 7. Juni 2023 (SR.23.406-1) entwidmet und zum Restbuchwert vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen wurden.

Mit Beschluss vom 29. August 2022 verzichtete das Stadtparlament auf den Erlass eines Gestaltungsplans für das Areal Obertor und setzte stattdessen für die Umsetzung der Ziele aus dem Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Obertor: Boden behalten – Winterthur gestalten“ entsprechende Vorgaben fest: danach sind unter anderem die Liegenschaften Obertor 15 und 17a im Innenhof, Kat.-Nr. ST10235, im Baurecht abzugeben (Parl.-Nr. 2022.63).

Mittels einer öffentlichen Ausschreibung wurde für die Abgabe der Liegenschaften Obertor 15 und 17a im Baurecht eine externe Trägerschaft mit einem Nutzungskonzept gesucht: öffentliche Gewerbenutzung im Erdgeschoss und innovative Wohnnutzungen in den Obergeschossen (vgl. Medienmitteilung vom 30. September 2022).

Mit Beschluss SR.23.195-1 vom 15. März 2023 erteilte der Stadtrat Winterthur der Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo) den Zuschlag. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wurde beauftragt, mit der Gesewo einen Baurechtsvertrag nach den Vorgaben der Ausschreibung auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.

2. [...]

3. Rechtsgrundlagen

Bei der Abgabe eines Grundstücks im Baurecht im Finanzvermögen handelt es sich um ein Anlagegeschäft im Sinne von § 117 des Gemeindegesetzes (GG). Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 lit. e der Gemeindeordnung (GO) i.V.m. Art. 30 Abs. 1 lit. e Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt (VVFH) ist der Stadtrat zuständig für die Gewährung eines Baurechtes zulasten einer Liegenschaft des Finanzvermögens, sofern der Verkehrswert der belasteten Grundstücksfläche über 500'000 Franken bis acht Millionen Franken liegt.

4. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine externe und interne Kommunikation vorgesehen. Die Öffentlichkeit wurde bereits mittels Medienmitteilung vom 21. April 2023 über den Zuschlagsentscheid für die Abgabe im Baurecht informiert.

5. Veröffentlichung

Der Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrags – ohne Ziffer 2 der Begründung – veröffentlicht (§ 23 Abs. 2 lit. a des Gesetzes über die Information und den Datenschutz [IDG]: Informationen über Vertragsverhandlungen).

Beilagen (öffentlich):

1. Übersichtsplan

Beilagen (nicht öffentlich):

2. Mutationsplan
3. Entwurf Baurechtsvertrag
4. SR.23.195-1 vom 15. März 2023
5. Medienmitteilung vom 21. April 2023