



Protokollauszug vom

03.07.2019

Departement Finanzen / Immobilien:

Halle 53 Katharina-Sulzer-Platz 1: Genehmigung Mietvertrag mit Halle 53 GmbH in Gründung

IDG-Status: teilweise öffentlich

SR.19.511-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Mietvertrag zwischen der Stadt Winterthur und der Halle 53 GmbH in Gründung wird gemäss Beilage 1 genehmigt.

2.1. – 2.3. [...]

3. Die Medienmitteilung zum Abschluss des Mietvertrages wird gemäss Beilage genehmigt.

4.1. Dieser Beschluss wird ohne Ziffer 2.1. bis 2.3. sowie Ziffer 3 der Begründung gleichzeitig mit der Medienmitteilung am 5. Juli 2019 veröffentlicht.

4.2. Die Ziffern 2.1. bis 2.3. dieses Beschlusses werden ohne Ziffer 3.2. der Begründung in Absprache mit dem Departement Finanzen veröffentlicht.

5.1. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien; Departement Kulturelles und Dienste, Stadtentwicklung, Bereich Kultur; Departement Bau, Amt für Städtebau, Bau, Baupolizeiamt; Finanzkontrolle.

5.2. Mitteilung (ohne Begründung mit Originalunterschrift) an: Bereich Immobilien.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Begründung:

1. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur hat die Halle 53, eine denkmalgeschützte Industrie-Anlage auf dem ehemaligen Sulzer-Areal Stadtmitte, im Sommer 2015 von Implenia AG erworben mit der Auflage, das Gebäude als Eventhalle mit überregionaler Ausstrahlung umzunutzen (Kaufvertrag vom 23.06.2015). Als Absicherung wurden zwei Rückkaufsrechte zugunsten Implenia begründet. Mit Schreiben vom 20. Februar 2019 hat Implenia bestätigt, dass sie zufolge des bewilligten Bauprojektes der Stadt Winterthur für die zwischenzeitlich vorgenommenen Sanierungen (Brandmauer, elektrische Erschliessung und diverse kleinere Massnahmen) ihr diesbezügliches Rückkaufsrecht nicht ausüben werde. Das zweite Rückkaufsrecht für den Fall eines Verkaufs oder einer Abgabe der Halle im Baurecht vor dem 31. Dezember 2021 ist dagegen weiterhin in Kraft.

In der Folge wurde unter der Leitung des Amtes für Städtebau eine zweistufige, öffentliche Ausschreibung in Form eines Konkurrenzverfahrens zur Findung einer Trägerschaft und Nutzungskonzeption für die Halle 53 durchgeführt. Die Zweistufigkeit erlaubte es, ausgewählte Eingaben aus der ersten Runde gezielt zu vertiefen. Das Verfahren wurde dem öffentlichen Submissionsrecht unterstellt, um Bewerbungen von Trägerschaften, die über öffentliche Gelder mitfinanziert werden, zu ermöglichen. Die Ausschreibung erfolgte am 14. Juli 2017. Ziel war die Ermittlung einer geeigneten Trägerschaft mit der optimalsten Nutzungskonzeption. Die Halle 53 soll in Zukunft für Nutzungen zur Verfügung stehen, die eine überregionale Ausstrahlung haben, die Attraktivität des Umfeldes und der Stadt Winterthur steigern sowie für Veranstaltungen offenstehen. Es mussten eigene Nutzungskonzepte entwickelt, eine architektonische Umsetzung geprüft und eine wirtschaftlich tragbare Basis für den Bau und längerfristigen Betrieb gefunden werden. Der Entscheidungsausschuss kam zum Schluss, dass der Zuschlag dem Team 1 – Rothen Architektur GmbH (Winterthur), Denkstatt Sàrl (Basel) und Michael Hauser GmbH (Zürich) – zu erteilen sei, da dessen Vorschlag gut abgestützt sei und geschickt Nutzungen aus den Sparten Kultur, Gastronomie und Arbeit verbinde. Gemäss Jurybericht vom Juli 2018 ist das Konzept für den wirtschaftlichen Betrieb sehr flexibel gestaltet, um auch andere Nutzungen zuzulassen. So soll der Saal insbesondere auch durch das Musikkollegium genutzt werden können. Bei diesem Team überzeugten vor allem die gute Mischung der Nutzerinnen und Nutzer, die breite Abstützung und das vernetzte Denken, das als Erfolgsfaktor für eine Umsetzung gewertet wird.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 3. Oktober 2018 dem Team 1 den Auftrag zur Bildung der Trägerschaft und Weiterentwicklung des Konzepts erteilt und das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, beauftragt, mit dem Siegerteam einen Vertrag aufgrund der Vorgaben der Ausschreibung zu erarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen (SR.18.775-1). Als Vor-

gabe wurde unter anderem verlangt, dass für die Umsetzung des eingereichten Nutzungskonzepts eine Begleitung durch die Stadt unter Federführung des Amts für Städtebau im Sinne der Qualitätssicherung zu vereinbaren ist. Zudem ist das Nutzungskonzept mit der Nachbarschaft zu koordinieren und mit Implemia AG als Eigentümerin und Entwicklerin der Lokstadt die Zusammenarbeit zu suchen.

Über das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wurde mit Medienmitteilung vom 22. Oktober 2018 informiert.

2. Mietvertrag

Die Vertragsverhandlungen mit dem Siegerteam als Mieterin der Halle 53 wurden vom Bereich Immobilien unter Einbezug des Amts für Städtebau (AfS) und der Denkmalpflege geführt. Parallel zu den Vertragsverhandlungen hat das Siegerteam Kontakt mit Implemia AG zur Koordination des Vorgehens aufgenommen, um den Abgleich mit der Nachbarschaft unter Berücksichtigung weiterer leerstehender Industriehallen im Sulzerareal vorzunehmen und das zukünftige Angebot zu koordinieren. Weiter ist das Siegerteam daran, als zukünftige Trägerschaft die Halle 53 GmbH zu gründen, welche die Halle finanzieren und betreiben wird.

Der Mietvertrag gemäss Beilage 1 entspricht einem branchenüblichen Rohbaumietvertrag und regelt alle wichtigen Punkte wie den Mietzins, die Vertragsdauer, die zulässige Nutzung und das Vorgehen bei Umbauten. Grundlagen bilden dabei die Vorgaben des Stadtrates in der öffentlichen Ausschreibung und im Jurybericht vom Juli 2018. Als Gebrauchszweck wird vereinbart, dass das Mietobjekt nach der Zwischennutzung nur als Eventhalle und damit verbundene Nutzungen gebraucht werden darf. Bis zum Baubeginn kann die Halle solange zulässig nach dem heutigen Betriebskonzept als Parkhaus sowie als Eventraum genutzt werden. Da die Mieterin auf der Suche nach einem Investor ist, der langfristig in dieses Projekt in einem grösseren Umfang investieren will, wurden die Vertragslaufzeiten entsprechend langfristig vereinbart (25 Jahre mit Verlängerungsoption von zweimal 10 Jahren). Der Mietzins entspricht den Vorgaben des Stadtrates im Rahmen der Ausschreibung (kostendeckender Mindestmietzins). Für die Vertragsdauer der Zwischennutzung wird der Mietzins reduziert und entspricht in etwa dem Nettoertrag, den die Stadt mit der Nutzung der Halle 53 erzielt hat. Für die Übergabe wurde vom Amt für Städtebau ein detaillierter Baubeschrieb erstellt. Für die architektonische Umsetzung des Nutzungskonzepts und den angemessenen Umgang mit der denkmalgeschützten Halle wurde im Mietvertrag eine Qualitätssicherung durch das Amt für Städtebau und dessen Fachgruppen, insbesondere die Denkmalpflege, vereinbart.

Für die Stadt Winterthur stellt der vorliegende Mietvertrag ein nachhaltiges Verhandlungsergebnis dar sowohl in Hinsicht auf die künftige, attraktive Nutzung der Halle im öffentlichen Interesse als

auch in Bezug auf die Erhaltung der denkmalgeschützten Halle. Finanziell bringt die vereinbarte Lösung eine langfristige Entlastung für die Stadt.

Der Mietvertrag wurde gestützt auf Ziffer IX.2.1. der Kompetenzordnung der Stadt Winterthur in Verbindung mit der Kompetenzordnung des Departements Finanzen vom Bereich Immobilien unterzeichnet und steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat.

3. [...]

4. Kommunikation

Die Medienmitteilung zum Abschluss des Mietvertrages wird gemäss Beilage genehmigt.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird ohne Ziffer 2.1. bis 2.3 sowie Ziffer 3 der Begründung gleichzeitig mit der Medienmitteilung am 5. Juli 2019 veröffentlicht.

Ziffer 2.1. bis 2.3 dieses Beschlusses werden ohne Ziffer 3.2. der Begründung in Absprache mit dem Departement Finanzen veröffentlicht.