



Protokollauszug vom

15.04.2026

Departement Finanzen / Immobilien:

Verlängerung Baurecht zu Lasten der Liegenschaft Kat.-Nr. MA1966, Zeughausstrasse 50/52,
8400 Winterthur

IDG-Status: teilweise öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/493

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Änderung zum Baurechtsvertrag mit der Basis Winterthur GmbH, Zeughausstrasse 52, 8400 Winterthur, gemäss Beilage 4 wird genehmigt.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird ermächtigt, die Änderung zum Baurechtsvertrag öffentlich zu beurkunden und grundbuchlich zu vollziehen.
3. Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung der Änderung zum Baurechtsvertrag veröffentlicht. Das Departementssekretariat Finanzen informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.
4. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Steueramt/Grundsteuern; Finanzkontrolle; 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 selbständige und dauernde Baurecht für ein Gewerbehause mit Umgelände an der Zeughausstrasse 50/52, 8400 Winterthur, wurde am 30. März 2017 mit einer Laufzeit von 30 Jahren, d.h. bis zum 31. März 2047, begründet.

Mit Schreiben vom 13. März 2025 ersuchte die Baurechtsnehmerin, die Basis Winterthur GmbH, Zeughausstrasse 52, 8400 Winterthur, die Stadt Winterthur als Baurechtsgeberin, um Verlängerung des Baurechtsvertrags bis 2075. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen und sinngemäss aus, die verhältnismässig kurze Dauer des Baurechts von 30 Jahren habe zur Folge, dass alle Bankhypotheken innerhalb von 20 Jahren, also bis 2037 (zehn Jahre vor Heimfall), amortisiert werden müssten. Zudem stünden angesichts der bevorstehenden Abschaltung der Gasversorgung bis 2033 erhebliche Investitionen an.

Die räumliche Entwicklungsperspektive Winterthur 2040 hat das Wissensquartier als Entwicklungsschwerpunkt definiert. Das Wissensquartier in Winterthur soll ein lebendiger Bildungs- und Hochschulstandort werden und ist für die zukünftige Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung. Es bietet der ZHAW die Möglichkeit, sich schrittweise in der Innenstadt als Campus weiterzuentwickeln und schafft neue öffentliche Räume für die Bevölkerung. Mit dem Ausbau des Campus T, der Umnutzung des Teuchelweiherplatzes sowie der Gestaltung eines zusammenhängenden Freiraumbandes entlang von Eulach und Mattenbach soll das Wissensquartier einen Mehrwert für die gesamte Bevölkerung bieten. Mit Bezug auf die Entwicklung des Wissensquartiers und die in diesem Zusammenhang zu fällenden Entscheide ist die Stadt Winterthur vom Planungsfortschritt des Kantons Zürich abhängig. Der langfristige Flächenbedarf der ZHAW (und weiterer Bildungseinrichtungen) ist im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung zu decken. Ergänzende Nutzungen (Räume für Hochschul-Spin-offs und Start-ups, Sport- und Freizeitnutzungen, Werkstätten, Co-Working-Spaces, Gastronomie, Kinderbetreuung, Wohnangebote, etc.) führen zu einer höheren Nutzungsdichte und tragen dazu bei, das Wissensquartier auch ausserhalb der Unterrichtszeiten zu beleben.

Die Stadt Winterthur unterstützt die vielfältige Gewerbenutzung in den nördlichen Zeughäusern. Mit der geplanten Erweiterung der ZHAW auf dem Teuchelweiherplatz sollen die südlichen Zeughäuser und Teile der Zeughauswiesen als Ersatzstandort für die heutigen Nutzungen auf dem Teuchelweiherplatz ebenfalls zu einem vielfältigen, belebten Ort weiterentwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund steht einer Verlängerung des Baurechtsvertrags bis zum 31. März 2060 nichts entgegen. Die Gesuchstellerin ist mit einer Verlängerung des Baurechts bis 2060 einverstanden. Diese Verlängerung deckt einen Investitionszyklus ab und berücksichtigt auch die Interessen der Gesuchstellerin. Gleichzeitig ermöglicht diese Verlängerung, die übergeordneten Entwicklungsziele des Areals angemessen zu berücksichtigen. Eine weitergehende Verlängerung bis 2075 würde diesen Planungsspielraum aus heutiger Sicht deutlich einschränken.

2. Vertragsänderung

Verlängerung der Baurechtsdauer bis 31. März 2060.

3. Rechtsgrundlagen

Gestützt auf Art. 22 Abs. 1 lit. e der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 30 Abs. 1 lit. e der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt ist der Stadtrat für die Gewährung eines Baurechtes zulasten Liegenschaften des Finanzvermögens zuständig, sofern der Verkehrswert der belasteten Grundstücksfläche über 500'000 Franken bis acht Millionen Franken liegt.

4. Externe und interne Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung und keine interne Kommunikation vorgesehen.

5. Veröffentlichung

Dieser Beschluss wird nach der öffentlichen Beurkundung der Änderung zum Baurechtsvertrag veröffentlicht. Das Departementssekretariat Finanzen informiert die Stadtkanzlei über den Zeitpunkt.

Beilagen:

1. Übersichtsplan
2. Situationsplan
3. Gesuch Baurechtsnehmerin
4. Entwurf Änderung zum Baurechtsvertrag
5. Protokollauszug STASS-Sitzung vom 22. August 2025
6. Baurechtsvertrag vom 30. März 2017