



Protokollauszug vom

18.02.2026

Departement Finanzen / Bereich Immobilien:

Liegenschaft Badgasse 6, 8400 Winterthur, Abgabe im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft

IDG-Status: öffentlich

Beschluss-Nr.: 2026/145

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Die Weisung an das Stadtparlament wird gemäss Beilage genehmigt.
2. Das Departement Finanzen, Bereich Immobilien, wird beauftragt, nach rechtskräftiger Verabschiedung der Weisung durch das Stadtparlament die Vergabe im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft zu den in der Begründung aufgeführten Rahmenbedingungen öffentlich auszusprechen.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien; Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau; Departement Präsidiales, Amt für Stadtentwicklung.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



MOXIS



Ansgar Simon

A. Simon

## **Begründung:**

### **1. Ausgangslage**

Das rund 6'500 m<sup>2</sup> umfassende «Areal Obertor» setzt sich aus den «Fortuna-Liegenschaften» zwischen Stadthausstrasse und Obertor sowie den Liegenschaften zwischen Obertor und Badgasse zusammen. Für die Umnutzung und die damit verbundene Instandsetzung der nach dem Auszug der Stadtpolizei Winterthur frei gewordenen Liegenschaften beauftragte der Stadtrat das Departement Bau und Mobilität, Amt für Städtebau, in Zusammenarbeit mit dem Departement Finanzen, Bereich Immobilien, die weiteren Planungsschritte in die Wege zu leiten (SR.21.524-1 vom 7. Juli 2021).

Das Stadtparlament hat mit Beschluss vom 29. August 2022 auf den Erlass eines Gestaltungsplans für das Areal Obertor verzichtet und stattdessen für die Umsetzung der Ziele aus dem Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Obertor: Boden behalten — Winterthur gestalten» entsprechende Vorgaben festgesetzt: danach ist die Liegenschaft Badgasse 6 (kantonales Schutzobjekt) im Baurecht für eine Bad- oder Wellnesseinrichtung abzugeben (Parl.-Nr. 2022.63).

Mittels einer öffentlichen Ausschreibung wurde für die Abgabe der Liegenschaft Badgasse 6 im Baurecht ein Investor für eine Bad- oder Wellnesseinrichtung gesucht. Mit SR.23.196-3 vom 10. Mai 2023 wurde der Bain-bleu S.A., Oberbrüelweg 4, 8608 Bubikon, der Zuschlag erteilt. Im Laufe der Planung gelangte die Bain-bleu S.A. Anfang 2025 zum Schluss, dass sich das Vorhaben nicht wirtschaftlich umsetzen lässt. Aus diesem Grund verzichtete sie darauf, ein Baugesuch einzureichen. Damit fiel der Baurechtsvertrag gegenseitig ersatz- und entschädigungslos dahin. Die Liegenschaft (Badgasse 6) verbleibt damit im Eigentum der Stadt Winterthur.

Für den Fall, dass sich keine geeignete Trägerschaft für eine Badeanstalt finden lässt, sah der Parlamentsentscheid von 2022 (Parl.-Nr. 2022.63) vor, dass die Liegenschaft an der Badgasse 6 Bestandteil des Planungsauftrags Obertor 11, 13 und 17 werden soll. Die drei Gebäude am Obertor werden zurzeit durch die Stadt Winterthur umfassend saniert. Entsprechend entwickelt die Stadt nun auch das historische Gebäude an der Badgasse 6 selbst weiter. Gemäss den parlamentarischen Vorgaben soll eine gewerbliche Nutzung angestrebt werden. Hierzu ist gemäss Parl.-Nr. 2022.63 eine vorgängige Sanierung notwendig. Die entsprechende Planung der Instandsetzung läuft, mit dem Ziel, das Gebäude im Rohbau für Gewerbemiete bereitzustellen.

Im Herbst 2025 gelangte die Baurechtsnehmerin der Liegenschaften Obertor 15 und 17a, die Gesewo, Genossenschaft für selbstveraltetes Wohnen (Gesewo), mit der Anfrage an die Stadt Winterthur, ob die Liegenschaft Badgasse 6 auch im Baurecht für den genossenschaftlichen

Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden könne. Nach entsprechenden Abklärungen mit der kantonalen Denkmalpflege bezüglich Vereinbarkeit des Wohnungsbaus mit dem Schutzziel der kantonal geschützten Liegenschaft ist dies unter der Voraussetzung der Zustimmung des Stadtrates und des Stadtparlaments sowie unter Einhaltung der nachfolgenden Rahmenbedingungen (unten Ziff. 2) möglich. Damit ist die Realisierung von Wohnraum mit dem Schutzziel der kantonal geschützten Liegenschaft vereinbar.

Im Rahmen der Volksabstimmung vom 24. November 2024 zur kommunalen Volksinitiative «Wohnen für alle» wurde der Gegenvorschlag des Stadtrats angenommen. Gestützt darauf setzte der Stadtrat die Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung<sup>1</sup> per 1. Juli 2025 in Kraft. Gemäss Art. 2 Abs. 2 der Verordnung strebt die Stadt Winterthur an, dass bis zum Jahr 2040 durchschnittlich 120 Wohnungen pro Jahr im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern geschaffen werden, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Mieten verpflichtet sind. Mit der beabsichtigten Abgabe der Liegenschaft Badgasse 6 im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft kann die Stadt einen Beitrag zur Erreichung dieses Ziels leisten.

## **2. Rahmenbedingungen Baurechtsvertrag**

Die Liegenschaft Badgasse 6 soll im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft abgegeben werden. Der Baurechtsvertrag wird unter folgenden Rahmenbedingungen ausgeschrieben:

- Abgabe der Liegenschaft im Baurecht ohne zusätzlichen Landanteil
- Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnraum in den Obergeschossen
- Baurechtsdauer 65 Jahre + optionale Verlängerung um zweimal 15 Jahre (entspricht Baurechtsdauer bei den Liegenschaften Obertor 15 und 17a)
- Der Kaufpreis für das Gebäude beträgt 5'600'000 Franken (GVZ-Wert)
- Der jährliche Baurechtszins beträgt 23'453 Franken und berechnet sich wie folgt:
  - o 506 m<sup>2</sup> à 2'060 Franken = 1'042'360 Franken
  - o 1'042'360 Franken à 2.25 % (Referenzzins + 1 %) = 23'453 Franken
- Heimfall zum dannzumaligen Verkehrswert
- Die Stadt Winterthur nimmt vorgängig keine baulichen Anpassungen vor (keine Schadstoffsanierung, keine Rückbauten, keine Sanierung der Gebäudehülle etc.)

---

<sup>1</sup> [SRS 6.5-3 - Verordnung zur Förderung eines vielfältigen Wohn- und Gewerberaumangebots sowie räumlicher Durchmischung - Stadt Winterthur - Erlass-Sammlung](#)

### **3. Weiteres Vorgehen**

Sofern das Stadtparlament der Abgabe der Liegenschaft Badgasse 6 im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft zustimmt, wird die Vergabe im Baurecht an eine Wohnbaugenossenschaft zu den in der Begründung (gemäss Ziff. 2) aufgeführten Rahmenbedingungen öffentlich ausgeschrieben.

Wenn sich keine geeignete Baurechtsnehmerschaft finden lässt, wird die Liegenschaft durch die Stadt entwickelt und vermietet.

### **4. Kommunikation**

Es ist keine Medienmitteilung und keine interne Kommunikation vorgesehen.

#### **Beilagen:**

1. Übersichtsplan
2. Baurechtsplan
3. Weisung an das Stadtparlament